



Stadt Wallenfels

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

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

Teil I: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsgrundlagen und bisherige Flächenausweisung

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bisherige Flächenausweisung
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen
- 3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3.9 Standortentscheidung
- 3.10 Landes- und regionalplanerische Überprüfung

4. Planungsziele und Planverfahren

- 4.1 Planungsanlass und -ziele
- 4.2 Planverfahren

5. Belange der Bauleitplanung

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Verkehr und Erschließung
- 5.3 Immissionsschutz
- 5.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 5.5 Freizeit, Erholung und Sport
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 5.7 Sonstige Festsetzungen

6. Belange des Umweltschutzes

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Geländeprofil und Boden
- 6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz
- 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

7.1 Verfahrensverlauf

7.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach, „Umweltbericht zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wallenfels“; Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila; 08.2025

Teil III: Anlagen

„Fachbeitrag zum Bauantrag – Neubau eines EDEKA Lebensmittelmarktes mit Backshop in 96346 Wallenfels, Bahnhofstraße“ - Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz und weiter in die Wilde Rodach; ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 14.07.2025

Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Bebauungsplanung Nahversorgungszentrum Wallenfels Landkreis Kronach; Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 06.06.2025

Immissionsschutztechnisches Gutachten – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ der Stadt Wallenfels, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr. WLS-7140-01_E02, 21.05.2025

Auswirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Leutnitztal in Wallenfels; GMA Forschen. Beraten. Umsetzen., 16.04.2025

Verkehrliche Untersuchung – Erschließung des Bauvorhabens EDKEA-Markt Bahnhofstraße in Wallenfels – Revision Februar 2025; VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Februar 2025.

1. Allgemeines

Ziel und Anlass der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, in Wallenfels, gelegen im Oberfränkischen Landkreis Kronach, auf einer Freifläche Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Hierdurch soll das Nahversorgungsangebot in Wallenfels gestärkt und gesichert werden.

Angesichts der aus Sicht der Stadt Wallenfels zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen im Siedlungsgebiet besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Veranlasser der Planung ist die WS-Gewerbebau GmbH aus Uhlstädt-Kirchhasel. Die WS-Gewerbebau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung des Nahversorgungszentrums. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt mit Einbindung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen ca. 1,3 ha.

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 öffentlichen Fuß- und Radweg. Südlich des Weges liegt die Fläche als ungenutzte Rasenfläche vor. Im nördlichen Bereich befinden sich einige waldartige Strukturen.

Da kein Bebauungsplan vorliegt, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels von 1992 stellt auf gleicher Fläche drei verschiedene Flächennutzungen dar, die nicht den Zielen der vorhabenbezogenen Planung entsprechen. Im südlichen Bereich ist dies eine *Grünfläche* ohne Zweckbestimmung, im westlichen Bereich eine *Waldfläche* und im zentralen Bereich eine *Gewerbliche Baufläche*. Daher ist dieser gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Das Planverfahren wird im sogenannten Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Umweltbericht als Teil II zum Entwurf der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt.

Aufgrund des Alters befindet sich der Flächennutzungsplan insgesamt zurzeit in der Neuaufstellung. Um eine mögliche zeitliche Verzögerung durch den Planungsprozess der Neuaufstellung im Hinblick auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, soll der Flächennutzungsplan vorzeitig im zu überplanenden Planbereich geändert werden.

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



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

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

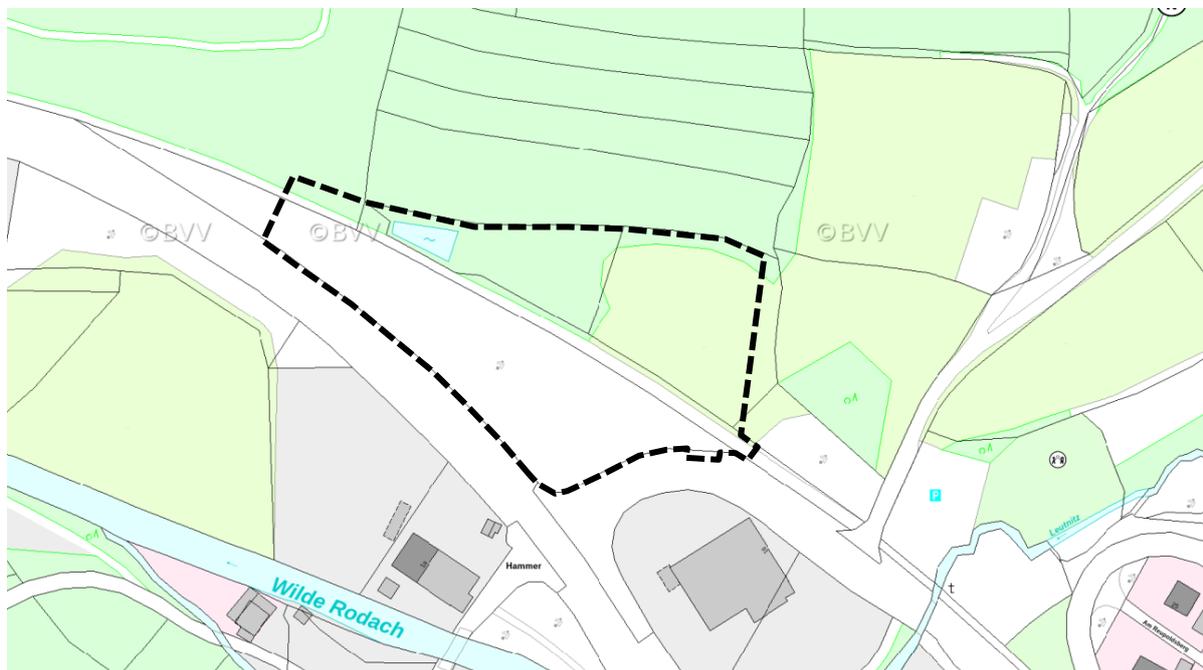


Abbildung 2: Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

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

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Die deckungsgleichen Plangebiete von 2. FNP-Änderung und vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Die Abgrenzung sieht wie folgt aus:

- Im Norden durch eine Wald- und Wiesenfläche,
- im Osten im Mittel ca. 68 m westlich eines Wirtschafts- und Wanderwegs,
- im Süden durch den Kreuzungspunkt B173 mit der Bahnhofstraße und der Straße Hammer und
- im Westen durch eine Wald- und Wiesenfläche sowie der B173.

Das Plangebiet ist zum Entwurf gegenüber dem Vorentwurf an der Ostseite verkleinert. Für einen hier zunächst angedachten zweiten Markt ist aktuell keine Umsetzungsoption erkennbar. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist dahei zum Entwurf per Beschluss offizell anzupassen.



Abbildung 3: Luftbild (Bild genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)

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

2.a | Plangebiet

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

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

2.b | Umfeld

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

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

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

2.c | Topographie

Das Plangebiet fällt vom Grundsatz von Nord nach Süd und von Ost nach West ab. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Nordöstlichen Eckbereich mit einer Höhe von ca. 359,6 m über Normalhöhenull (ü.NHN). Von da fällt das Plangebiet bis zum mittig befindlichen Fuß- und Radweg auf eine Höhe von ca. 358 m ü.NHN ab. Zwischen Fuß- und Radweg und der B173 ergibt sich eine leichte topographische Wölbung, sodass das Gelände hier um bis zu 1 m ansteigt. Im Randbereich zur B173 fällt es wiederum auf 358 m ü.NHN ab.

In der nordwestlichen Spitze befindet sich eine dreieckige Muldenvertiefung die eine maximalen Ausmessung von ca. 35m x 10m hat.



Abbildung 4: Drohnensfoto mit Blickrichtung nach Westen

Quelle: WS-Gewerbebau GmbH; 08/2023

3. Planungsgrundlagen und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

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

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

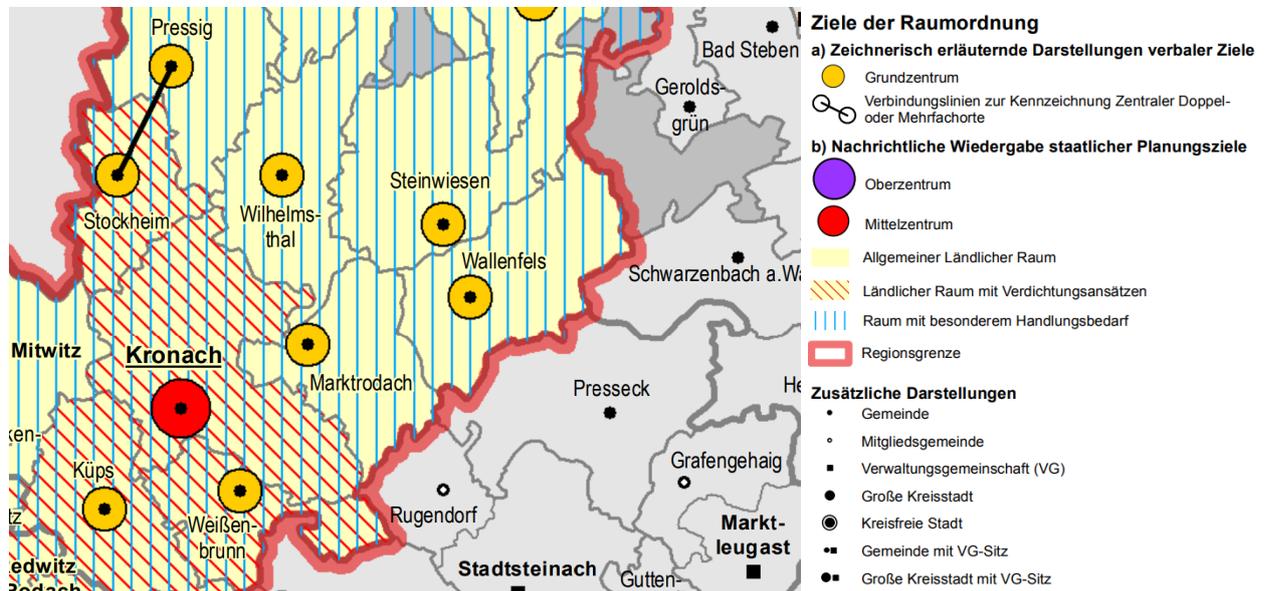


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Oberfranken-West, Teilraum 4, Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

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

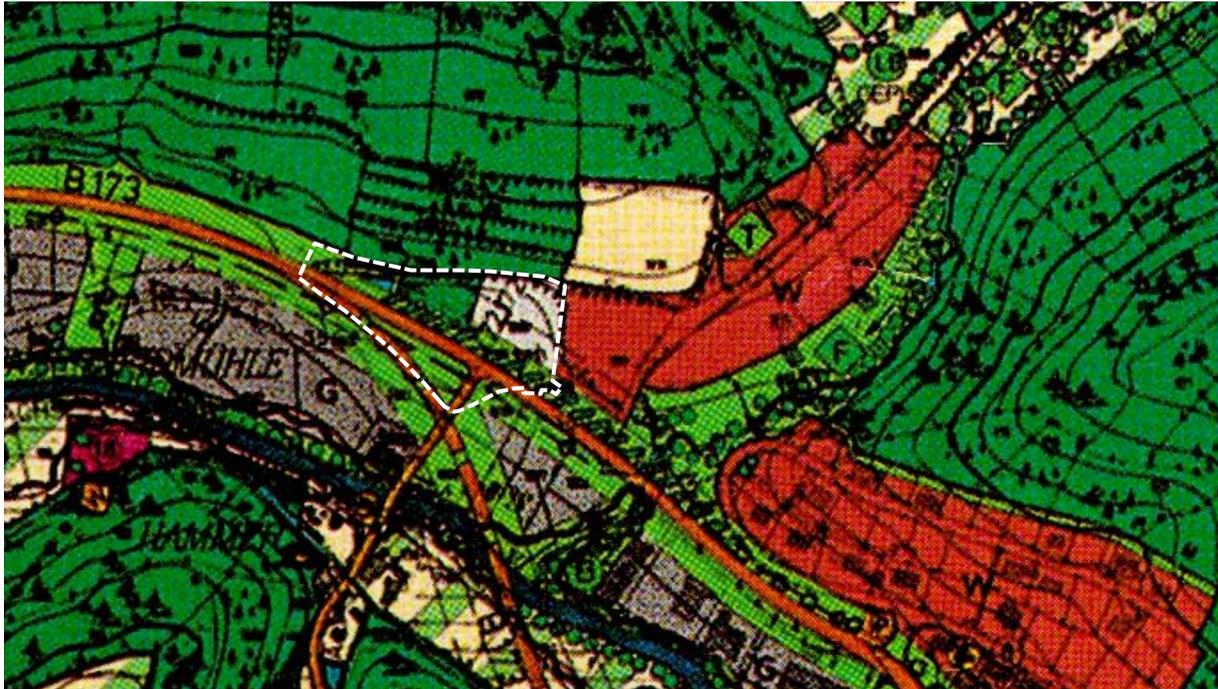


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels (Plan genordet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

Quelle: Stadt Wallenfels

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

Aufgrund des Alters befindet sich der Flächennutzungsplan zurzeit grundsätzlich in der Neuaufstellung. Um eine mögliche zeitliche Verzögerung der Neuaufstellung auf das geplante Vorhaben zu vermeiden, ist mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der wirksame Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (2. Änderung). Zielsetzung ist es, einen zur neuen Nutzung passenden Gebietscharakter festzulegen. Die entsprechenden Flächen werden daher in eine *Sonderbaufläche* „Nahversorgungszentrum“ geändert.

Entsprechend der zwischenzeitlich fehlenden konkreten Umsetzungsoption für einen zweiten Markt und die daraus resultierende Verkleinerung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wurde zur Entwurfsfassung flächengleich auch der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

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

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

3.4a | Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt kein Landschaftsplan vor.

3.4b | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigen Schutzstatus

Auf den Flurstücken 1000 und 1000/1 wird in der Biotopkartierung (Flachland) im Bayern-Atlas ein *Streuobst-Biotop mit geschützten Anteilen* dargestellt. Auf das südliche Flurstück 1588/47 ragt die Darstellung eines *Streuobst Biotops mit möglicherweise geschützten Anteilen*.

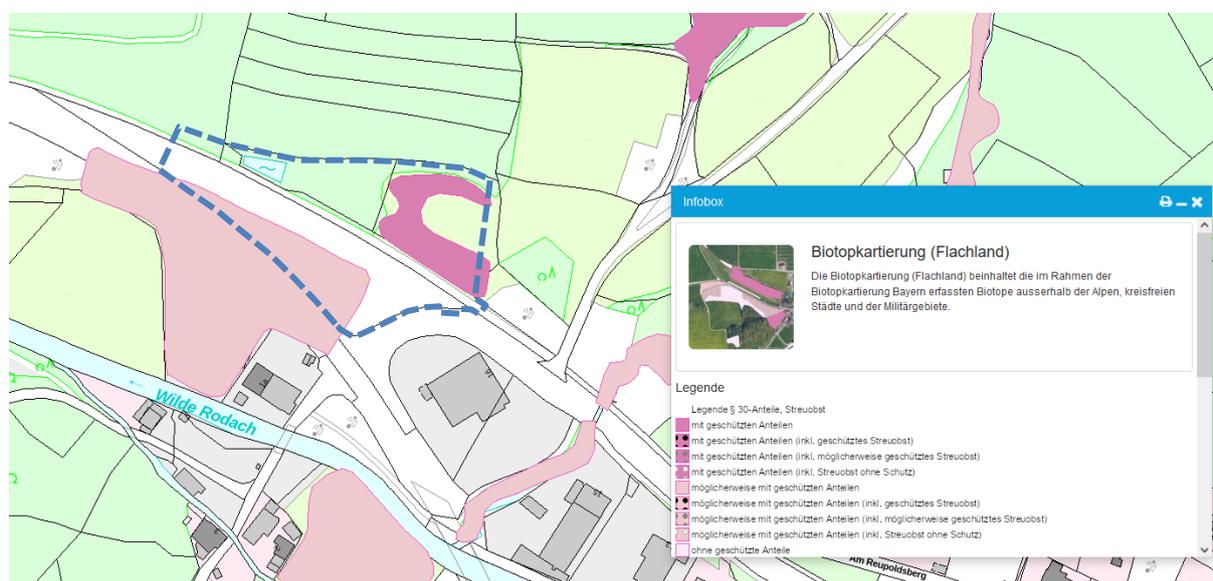


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung (Flachland) (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebietseingrenzung)

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

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

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

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

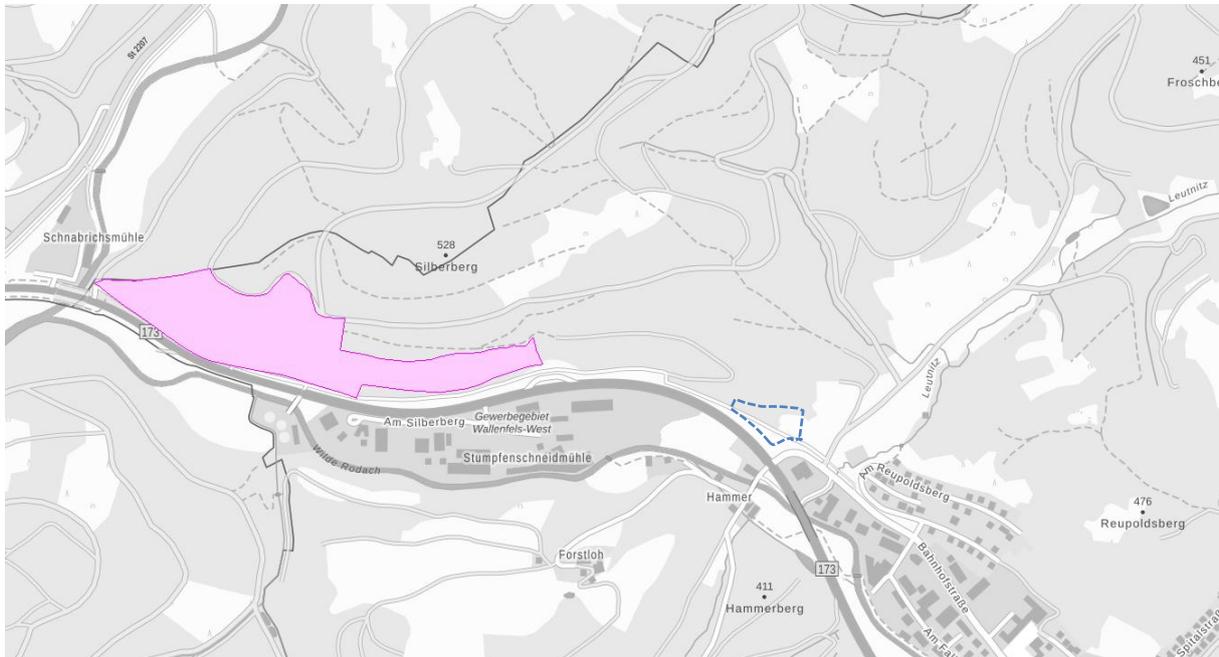


Abbildung 8: Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebietsbegrenzung)

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

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

Eine Beeinträchtigung der vorgenannten geschützten Gebiete ist nicht zu erwarten.

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

3.4c | Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

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

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

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

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

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen

3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden.

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

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

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

3.5b | Wasserschutzgebiete

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

3.5c | Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets, ca. 120 m weit entfernt, verläuft von Ost nach West der Fluss „Wilde Rodach“. Für den umgebenden Bereich ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

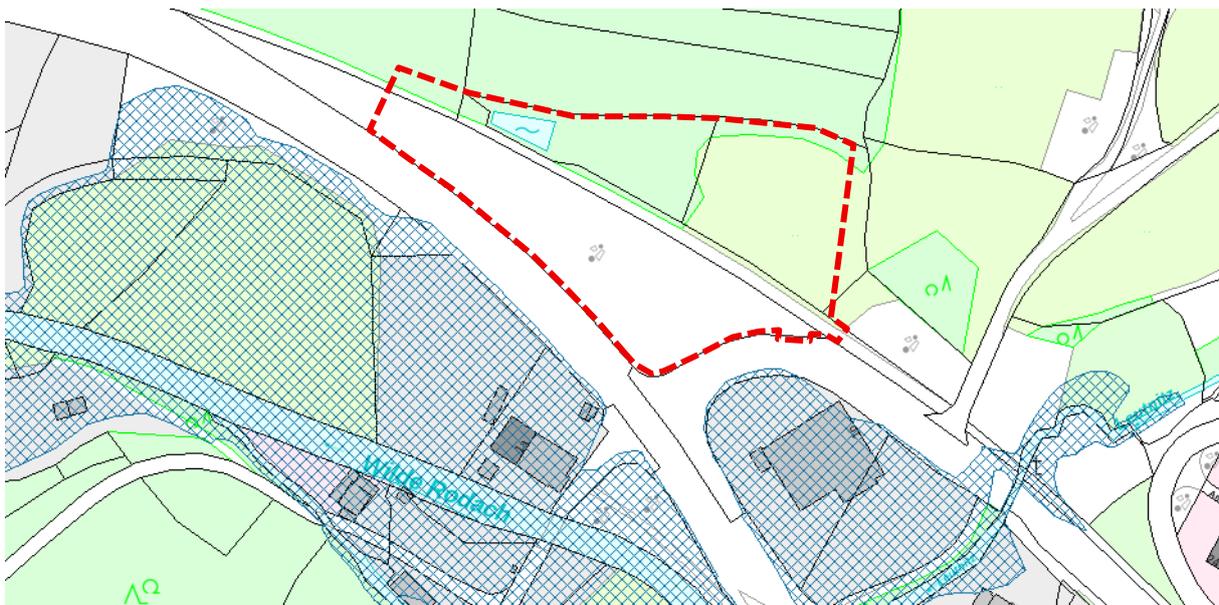


Abbildung 9: Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebieteingrenzung)

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

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser festgesetzt.

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

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

3.5d | Georisiken und Lawinen

Das Vorhaben befindet sich am Fuße des Silberberges.

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

3.5e | Starkregen

Das Plangebiet liegt teilweise im sogenannten „wassersensiblen Bereich“ der Wilden Rodach. Eine Geländesenke auf einer Länge von ca. 136 m von Ost nach West entlang des bestehenden Gehwegs kann im Falle von Oberflächenabfluss und Sturzfluten betroffen sein.

An welchen Stellen Regenwasserrückhaltung erfolgen soll und auf welche Abflussmenge die Einleitung in ein Gewässer gedrosselt werden muss, erfolgt nach Abstimmungen mit den zuständigen Stellen. Zur Vertiefung wird auf den Punkt 5.6 *Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz* verwiesen.

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

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6a | Bodenschutz

Im Plangebiet 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 wilden Leutnitz (Gewässer III. Ordnung) ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zum Teil im wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach, 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.

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

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

3.6b | Flächenverbrauch

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

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

Der vorliegende Standort ist 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 die ergänzenden 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 Siedlungsgebietes durch das geplante Nahversorgungszentrum sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Nahversorgungsstandorts erforderliche Inanspruchnahme des noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

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

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.7a | Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Das Landratsamt Kronach teilte mit Schreiben vom 09.04.2025 (Aktenzeichen 27-173/10) mit, dass im Altlastenkataster des Landkreises Kronach keine Eintragungen zum betreffenden Planbereich vorliegen.

Gleichwohl ist festzustellen, dass die Vorhabenfläche bislang nicht flächendeckend hinsichtlich ihres Kontaminationspotenzials erfasst worden ist. Daher können auf Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, durchaus bisher unbekannt Bodenverunreinigungen vorliegen. Ebenso kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass bisher nicht lokalisierte Aufschüttungen oder Ablagerungen auftreten. Sollte 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.

3.7b | Kampfmittel

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3.9 Standortentscheidung

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

Im Sinne einer Alternativenprüfung wurden auf Bebauungsplanebene für eine geeignete Erschließung in der Vorentwurfsphase verschiedene Varianten entwickelt und mit verschiedenen Akteuren erörtert. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs bietet sich die Umnutzung der Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ an. Insgesamt wird die Standortentscheidung aufgrund der umgebenden Bestandssituation, der Lagegunst im städtischen Gefüge und des Beitrags zur Stärkung des Versorgungsangebots für sachgerecht gehalten. Die Umnutzung der Grünfläche für ein Nahversorgungszentrum entspricht somit den Entwicklungszielen der Stadt Wallenfels.

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

Zunächst ist festzustellen, dass derzeit keine geeigneten Flächenangebote in der ohnehin über ca. 3 km gestreckten und im Mittel ca. 200 – 300 m breiten Ortslage vorliegen. Dies ist auf den erhöhten Flächenbedarf der Nutzung und der begrenzten 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-/Ausfahrt. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die B173 förderlich. Dadurch wird auch für vorbeifahrende Kunden aus dem weiteren Umfeld ein Angebot geschaffen.

Ferner wird an dem gewählten Standort die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe der Gebäude, Ausdehnung der Verkaufsflächen, Stellplatzbedarf und immissions-schutzfachlichen Anforderungen als geeigneter angesehen, als in dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren. Diese gewachsene Struktur würde durch großflächige Nutzungen maßgeblich gestört und in ihrem Gesamtbild verändert. Hingegen liegt im Plangebiet mit dem südlichen bestehenden Netto-Markt bereits eine Einzelhandels-Prägung vor.

Parallel ist festzustellen, dass durch die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans bereits eine Abwägungsentscheidung darüber getroffen wurde, dass diese und die direkt östlich angrenzende Fläche der Siedlungsentwicklung dienen soll.

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

3.10 Landes- und regionalplanerische Überprüfung

Zur Bewertung des geplanten Nahversorgungszentrums im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde zur Entwurfsfassung des parallel aufgestellten Bebauungsplans eine Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt¹. Neben den nachfolgend ausgeführten Inhalten wird zur Vertiefung auf die Ergebnisse dieser Analyse verwiesen, die der Änderung als Anlage beigefügt ist.

3.10a | Lage im Raum (Konzentrationsgebot)

Der Projektstandort „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ befindet sich in Wallenfels, dem gemäß Regionalplan Oberfranken-West die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen ist. Wallenfels ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte / Agglomerationen ausdrücklich vorgesehen.

Das Ziel 5.3.1 („Lage im Raum“) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird durch das Vorhaben erfüllt.

3.10b | Lage in der Gemeinde (Integrationsgebot)

Das Integrationsgebot wird gemäß Auswirkungsanalyse wie folgt bewertet:

Das geplante Nahversorgungszentrum befindet sich am westlichen Eingang des Hauptorts Wallenfels und damit angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Der Standort kann als Ortsrandlage bezeichnet werden.

Durch den benachbarten Netto-Markt ist der Standort bereits langjährig als Nahversorgungsstandort etabliert.

Verkehrlich ist der Standort aus dem Hauptort sowohl per PKW als auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen, darüber hinaus bestehen regelmäßige Busverbindungen an der nahegelegenen Haltestelle „Wallenfels, Abzweig Reupoldsberg“. Aus fußläufiger Sicht besteht bereits eine nicht unerhebliche Distanz zu den hauptsächlichen Wohngebieten im Hauptort Wallenfels; gleichwohl kann der Standort zumindest aus einzelnen Wohnlagen (Am Reupoldsberg, Am Fallenholz) noch gut innerhalb weniger Gehminuten erreicht werden.

Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein, die durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Damit besteht hier keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds, als auch keine des Naturhaushalts.

Im Hauptort hingegen bestehen bedingt durch die Topografie (beengte Tallage, Überschwemmungsgebiet) und die dichte Bebauung keine alternativen, städtebaulich integrierten Standorte, die sich zur Ansiedlung eines entsprechenden Vorhabens eignen.

Der Standort ist damit unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten als städtebaulich integriert einzustufen. Das LEP-Ziel 5.3.2 („Lage in der Gemeinde“) wird durch das Vorhaben erfüllt.

¹ Auswirkungsanalyse – Nahversorgungszentrum Leutnitztal in Wallenfels; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 16.04.2025

3.10c | Zulässige Verkaufsfläche (Kongruenzgebot)

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, mit einer Verkaufsfläche über 1.200 m² (Überschreitung der landesplanerischen Relevanzschwelle)

- maximal 25 % des im einschlägigen Bezugsraum vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs abschöpfen.
- Als Bezugsraum gilt gemäß landesplanerischen Vorgaben für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) der regionalplanerisch festgelegte Nahbereich der Standortkommune, im vorliegenden Fall die Einwohner der Stadt Wallenfels (rund 2.470 Einwohner).

Die Prüfung erfolgt separat für die im Vorhaben vorliegenden Betriebstypen *Supermarkt*, *Getränkemarkt* und *Bäckerei*. Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten sortimentspezifischen Marktpotenzial ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik:

Betriebs- typ	sortimentspezifische Kaufkraft im Bezugsraum ^{1,2} in Mio. €	abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen in Mio. €	betriebstypenspezifische Raumleistung in € / m ² VK	zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m ²	geplante Verkaufsfläche in m ²	Zulässigkeit nach LEP Bayern 2023
Supermarkt	7,7	1,9	4.200 – 5.200	1.200 ³	1.200	✓
Getränkemarkt	1,4	0,4	1.600 – 2.000	1.200 ³	530	✓
Bäckerei	7,7	1,9	5.400 – 6.500	1.200 ³	130	✓

1 Als Bezugsraum wird der Nahbereich von Wallenfels (d. h. nur die Stadt Wallenfels) mit rd. 2.470 Einwohnern zugrunde gelegt. Zuordnung entsprechend Regionalplan des Planungsverbandes der Region Oberfranken West (Stand 16.03.1995) in Verbindung mit Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 (Stand 30. September 2024, Daten auf Basis Fortschreibung Zensus 2022).

2 Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“

3 LEP-Ausnahmeregelung für Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (vgl. Begründung zu Ziel 5.3.3 im LEP 2023 sowie LEP-Sortimentsliste, Stand: 14.03.2018).

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 10: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen

Quelle: Auswirkungsanalyse – Nahversorgungszentrum Leutnitztal in Wallenfels; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 16.04.2025

Es ist festzuhalten, dass die geplanten Betriebseinheiten den Vorgaben der Bayerischen Landesplanung im Sinne des Ausnahmetatbestandes für Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (vgl. LEP-Sortimentsliste, Stand: 14.03.2018), vollumfänglich Rechnung getragen wird.

Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben erfüllt.

3.10d | Beeinträchtungsverbot

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurden von der GMA im März 2025 eine intensive Vor-Ort-Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe sowie eine städtebaulich-funktionale Beurteilung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Ergänzend wurden relevante Planungen berücksichtigt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit den zu untersuchenden Neuansiedlungen aufweisen. So sind wettbewerbliche Auseinandersetzungen in erster Linie mit strukturprägenden Systemwettbewerbern zu erwarten.

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden unter Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) im LEP Bayern 2023 aufgegriffen. Demnach dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

Durch das Vorhaben sind städtebaulich und/oder versorgungsstrukturell relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in erster Linie gegenüber Wettbewerbern in der Stadt Wallenfels selbst wahrscheinlich. Die Möglichkeit einer Schließung des gegenüber dem Vorhabenstandort befindlichen Netto Lebensmittel-Discounters kann nicht ausgeschlossen werden. Diese mögliche Verdrängung findet jedoch im freien Wettbewerb statt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum besteht dabei die Möglichkeit einer deutlichen Aufwertung des Versorgungsangebots für die Bürger in Wallenfels (Getränkemarkt, Frischetheke, regionale Produkte).

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.

Das Beeinträchtungsverbot gemäß landesplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im Fall einer betrieblichen Neuansiedlung eingehalten.

4. Planungsziele und Planverfahren

4.1 Planungsanlass und -ziele

Ziel und Anlass der vorliegenden Planung ist es, in Wallenfels auf einer derzeitigen Grünfläche ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Im Ergebnis kann dadurch das Nahversorgungsangebot in Wallenfels maßgeblich gestärkt und gesichert werden.

Parallel zur 2. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ aufgestellt. Hierin werden neben Planungszielen Regelung zur Bebauung gefasst und in der zugehörigen Begründung erläutert. Diese betreffen insbesondere

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung ´,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Diese Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) „Inhalt des Bebauungsplans“. Auf Flächennutzungsplanebene maßgebend ist der § 5 BauGB „Inhalt des Flächennutzungsplans“, der für die zuvor aufgelisteten Festsetzungen keine Grundlage bietet. Zur Vertiefung dieser Sachverhalte wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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

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

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

Im vorliegenden Planungsfall wird zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für das Nahversorgungszentrum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine „Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. In der hier zu betrachtenden parallelen 2. Änderung

des Flächennutzungsplans erfolgt daher die Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“.

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

4.2 Planverfahren

Durch folgende Sachverhalte ist im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ein Planungserfordernis gegeben einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern:

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

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

Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht als Teil II zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt.

5. Belange der Bauleitplanung

Neben den Inhalten der 2. Flächennutzungsplanänderung betreffen die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts relevanten Belange weitreichend die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ getroffenen Festsetzungen und deren Begründung. Hierauf wird zur allgemeinen Erläuterung des Projekts ergänzend verwiesen.

Gleichwohl werden an dieser Stelle im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung die nachfolgenden Inhalte erläutert:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundlegendes Ziel der Stadt Wallenfels ist es ein vom Vorhabenträger bereits entwickeltes Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Gegensatz zu einer Angebotsplanung liegt hier somit ein konkretes Vorhaben vor. Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der *Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise* in Anspruch genommen werden.

5.2 Verkehr und Erschließung

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

5.2a | Äußere Erschließung

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

Zur Einschätzung der Umsetzbarkeit der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks wurde vorab für einen Lebensmittelmarkt eine verkehrliche Untersuchung² vorgenommen. Die Untersuchung bezog sich auf verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens, insbesondere die Verkehrssicherheit und die verkehrstechnische Bemessung und Leistungsfähigkeit.

Nachfolgende Punkte waren Bestandteil der Untersuchung:

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

Fazit der Untersuchung ist, dass das zugrunde gelegte Konzept zu keinen maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage führt und dass der voraussichtlich entstehende Rückstau sich auch während der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde in einem verträglichen Bereich bewegt. Ein Rückstau auf die anliegende Bundesstraße B173 ist nicht zu erwarten.

² Verkehrliche Untersuchung – Erschließung des Bauvorhabens EDKEA-Markt Bahnhofstraße in Wallenfels; VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, April 2023

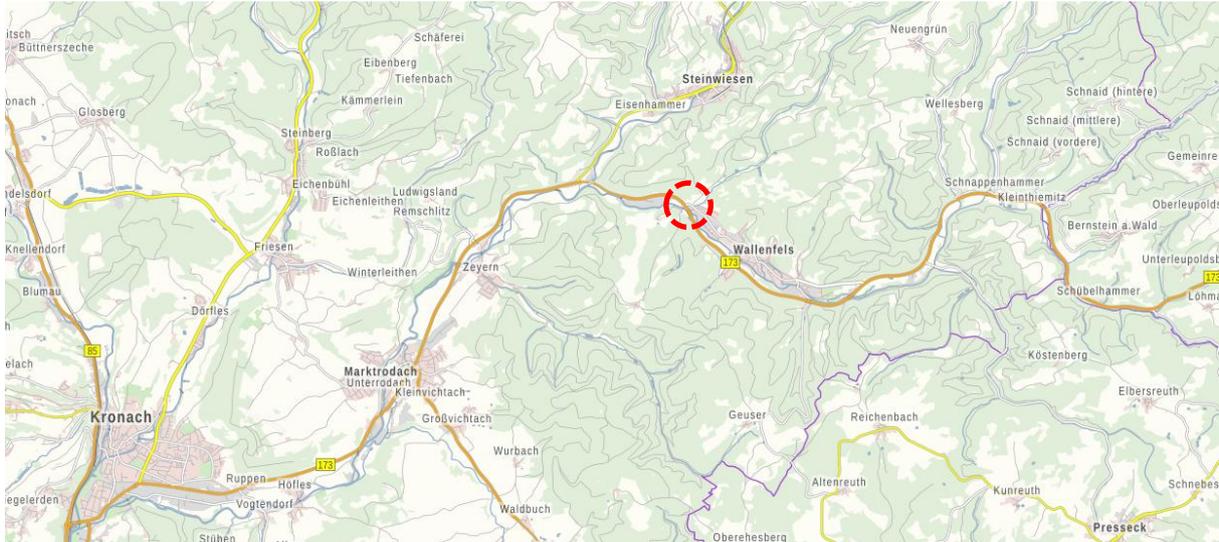


Abbildung 11: Übersichtsplan örtliches Straßennetz

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

Die Abschätzung des vorhabeninduzierten Kfz-Verkehrs erfolgte mittels dem Programm Ver-Bau von Bosserhoff, welches die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) beinhaltet. Die Verkehrsaufteilung erfolgt auf Grundlage des Modal Splits aus dem SrV 2018 (Unter-/Grund-/Kleinzentren/Gemeinden, hügelig). Die Gemeinde Wallenfels hat selbst nicht am SrV teilgenommen und somit keine ortsspezifischen Mobilitätskenngrößen. Aus allen vergleichbaren, am SrV teilnehmenden Städten, kann der Modal Split auf Wallenfels übertragen werden. Dies orientiert sich beispielsweise an der Bevölkerungszahl und der Topografie. Für die Wegezwecke „Eigener Arbeitsplatz“ und „Einkauf/Dienstleistung“ liegt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) dabei bei 73,9 % bzw. 72,7 %. In dieser Untersuchung wird demnach ein MIV-Anteil von 70 % bis 80 % angenommen. Für die Berechnung des vorhabeninduzierten Verkehrs sind die vorliegenden Nutzungen mit ihren Verkaufsflächen berücksichtigt. Hieraus abgeleitet wurde der Beschäftigtenverkehr, der Kunden- / Besucherverkehr, der Wirtschaftsverkehr sowie der Verbundeffekt (Besuch mehrerer Nutzungen) als auch Mitnahmeeffekt.

Aus der Überlagerung der Verkehrserhebung und der ermittelten Verkehrsmengen für den Planfall, hat der Gutachter auf Grundlage der Abschätzung der Verkehrsverteilung die Verkehrsströme an der Ein- bzw. Ausfahrt zum Untersuchungsgebiet und dem anliegenden Knotenpunkt B173 / Bahnhofstraße / Hammer abgeleitet.

Mittels der beschriebenen Parameter und Grenzwerte wurde der Quell- bzw. Zielverkehr für den Planfall berechnet. Da es sich hierbei um eine Verkehrsabschätzung handelt, geschieht dies entsprechend der angewandten Parameter in einer Minimal- und Maximalabschätzung. Im Hinblick auf ein sicheres Szenario, das Schwankungen in Bezug auf Mehrverkehre mit abbildet, wurde für die weitere Betrachtung der Verkehrsuntersuchung 80 % des maximalen Quell- bzw. Zielverkehrs aus der Potentialermittlung gewählt.

Auf dieser Grundlage wird für den Planfall ein Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von 1.235 Kfz-Fahrten/24h abgeschätzt. Davon sind 10 Fahrten dem LKW-Wirtschaftsverkehr zuzuordnen. Der Schwerverkehrsanteil ist demnach ebenso vernachlässigbar.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeiten an der Zufahrt des Grundstücks sowie dem benachbarten Knotenpunkt im Planfall erfolgte je für die Nachmittagsspitzenstunde. Die im

Planfall enthaltenen zusätzlichen Verkehre sind mit dem Wegezweck „einkaufen“ hinterlegt, weshalb die größte Zunahme im Tagesgang am Nachmittag zu erwarten ist. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen wurden nach den Berechnungsvorschriften des HBS 2015 durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Maßgabe der getroffenen Annahmen die Zufahrt zum Grundstück den hier zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abwickeln kann.

Anhand der Berechnungen konnte nachgewiesen werden, dass in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit keine Notwendigkeit besteht, dass sich der links- und rechtsabbiegende Verkehr in der Ausfahrt nebeneinander aufstellt. Ein Nebeneinanderstehen sollte zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden, da eine Aufstellung nebeneinander hat zur Folge, dass Sichteinschränkungen der Verkehrsteilnehmenden untereinander auftreten. Durch die geplante Führung des Geh- und Radwegs über die Zufahrt erhält die Freihaltung der Sichtbeziehungen zusätzliche Relevanz. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gutachter, die Ein- und Ausfahrt nur so breit wie nötig zu gestalten, sodass ein Nebeneinanderstellen in der Ausfahrt verhindert wird.

Aufgrund der Nähe zum benachbarten Knotenpunkt an der B173 wurden mögliche Folgewirkungen des Vorhabens untersucht.

Die Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus auf den benachbarten Knotenpunkt an der B173 liegt ebenfalls der eingangs beschriebenen Verkehrserzeugung und -verteilung zugrunde.

Basis für die Einschätzung der Leistungsfähigkeit des vorfahrtsbeschilderten Knotenpunkts B173 / Bahnhofstraße sind die Verkehrszählraten 04/2023 und die hinzukommenden Verkehre der Verkehrserzeugung. Außerdem tragen die Eindrücke der Verkehrsbeobachtung während der Ortsbesichtigung maßgeblich zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit bei. Bei der Ortsbesichtigung wurde während der nachmittäglichen Spitzenstunde ein flüssiger Verkehrsablauf ohne maßgebliche Stauereignisse beobachtet werden.

Auch hier lässt sich festhalten, dass unter Maßgabe der getroffenen Annahmen der Knotenpunkt die zu erwartenden Verkehre leistungsfähig abwickeln kann.

An den jeweils übergeordneten Knotenarmen der B173 treten mittlere Wartezeiten auf. Die höchsten Wartezeiten am Knotenpunkt entstehen in der Zufahrt Hammer, während die in der Zufahrt Bahnhofstraße etwas geringer ausfallen. Die ermittelten zu erwartenden Staulängen bewegen sich in einem unkritischen Bereich.

Im Ergebnis der Untersuchungen an Knotenpunkt und Zufahrt ist festzuhalten, dass kaum Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu erwarten sind. Daher ist davon auszugehen, dass die Bestandsinfrastruktur der Bahnhofstraße die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen kann. Anpassungen an der Aufteilung der Fahrstreifen (z. B. zusätzlicher Linksabbiegefahrstreifen in der Bahnhofstraße) sind nicht erforderlich. Lediglich die Markierung an der Zufahrt zur Vorhabenfläche ist anzupassen.

Des Weiteren konnte mittels eines Schleppkurvennachweises für die Anlieferung nachgewiesen werden, dass mit dem größten anzunehmenden Bemessungsfahrzeug eines Sattelzugs, das Rechtsausbiegen aus der geplanten Zufahrt möglich ist, ohne die Gegenfahrbahn auf der Bahnhofstraße zu nutzen.

Zur Vertiefung wird auf die Inhalte der „Verkehrlichen Untersuchung“ verwiesen.

5.2b | Anbindung und innere Erschließung

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

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

Eine Aufstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter für die Entleerung direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Dies würde den Rand der Bundesstraße 173 sowie den Einmündungsbereich der Bahnhofstraße auf die B 173 betreffen. Hier sind aus verkehrlicher Sicht Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vorzusehen. Auch ein Anhalten auf der Fahrbahn zur Entleerung ist daher nicht zulässig. Verbleibend ist der zentrale Zufahrtsbereich auf das Marktgelände von der Bahnhofstraße, in dem Sichtdreiecke freizuhalten sind.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesen aus verkehrlicher Sicht sensiblen Bereichen zu gewährleisten, kann hier kein Entleeren der Behälter erfolgen. Daher ist auch ein Aufstellen nicht sinnvoll.

Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind daher, wie sonst durchaus üblich, in der Vorhabenplanung im Bereich der Anlieferung aufgestellt und auch dort abzuholen. Auf dem Marktgelände ist es für die entsprechenden Fahrzeug möglich, in Vorwärtsfahrt und somit ohne Rückwärtsstoßen wieder zur Ausfahrt zu gelangen.

Sofern aus Sicht der Abfall- bzw. Wertstoffbelange vertiefende Regelungen für erforderlich erachtet werden, sind diese im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verankern.

5.2c | Ruhender Verkehr

Dem Vorhaben mit seinen Nutzungen sind insgesamt ca. 128 PKW-Stellplätze vorgelagert. Diese liegen ebenerdig im Süden und Westen der Marktgebäude. Fahrrad-Stellplätze befinden sich jeweils im Nahbereich der Eingänge.

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

5.2d | Fuß- und Radwegenetz

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

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

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

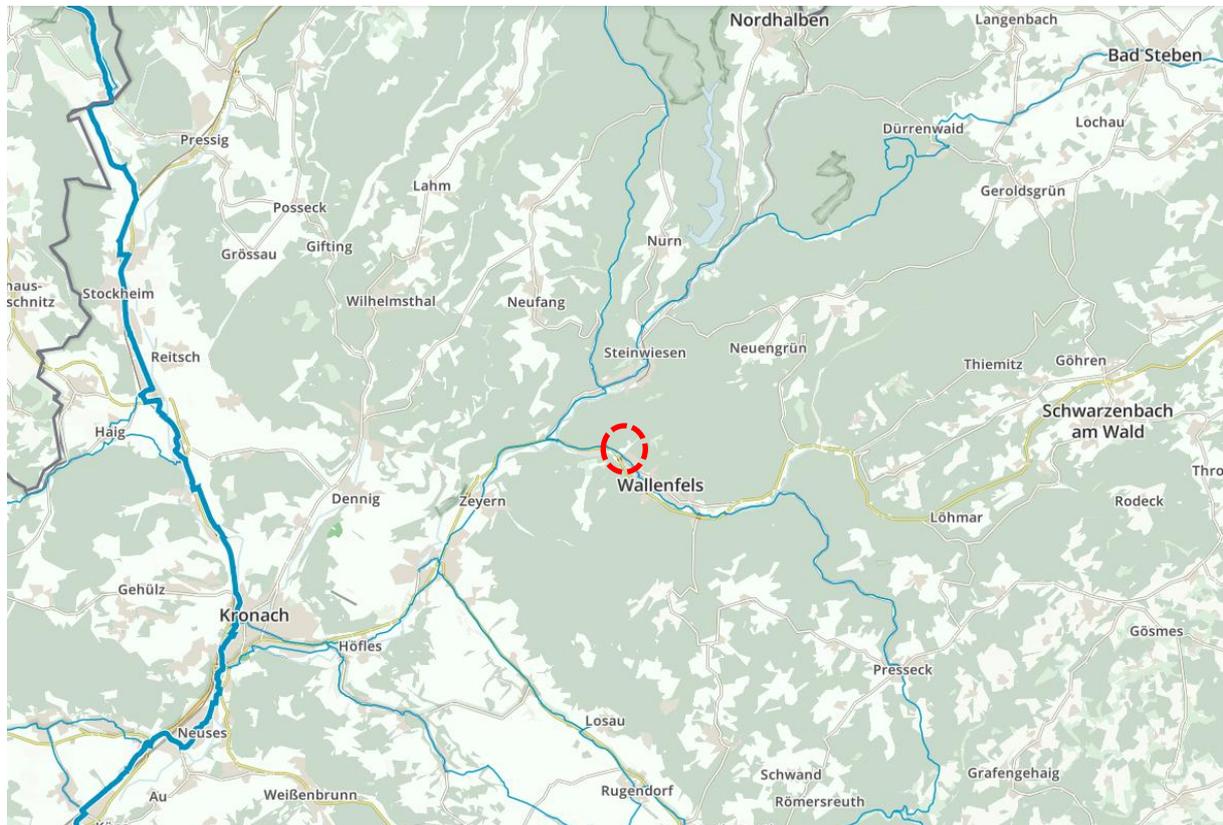


Abbildung 12: Radrouten um Wallenfels

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

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

5.2e | ÖPNV-Infrastruktur

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

Der nächste schienengebundene Haltepunkt befindet sich in Kronach.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird bezüglich der ÖPNV-Infrastruktur zunächst kein Handlungsbedarf gesehen. Eine Anpassung oder Ergänzung im Netz oder in den Taktzeiten wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich erachtet.

5.2f | Fazit

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

5.3 Immissionsschutz

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

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

- die auf das Gebiet durch das Umfeld einwirken (5.3a),
- die umgekehrt aus dem Gebiet heraus das Umfeld betreffen und solche (5.3b),
- die innerhalb des Gebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen (5.3c).

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

5.3a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

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

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

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

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

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

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

5.3b | Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld

Schalltechnische Betrachtung

Angestrebt wird im vorliegenden Vorhaben eine Öffnungszeit für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt an Werktagen zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr. Für die Bäckerei eine an Werktagen von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr und an Sonntagen von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Dadurch ist in den vor allem relevanten Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr davon auszugehen, dass keine relevanten Kunden- und Mitarbeiterverkehre entstehen. Auswirkungen auf das Umfeld betreffen erkennbar daher vor allem die Auswirkungen der Lieferverkehre. Lärmemissionen, die auf dem Grundstück entstehen, werden dabei als Gerbelärm betrachtet.

Zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch die im Geltungsbereich geplante Einzelhandelsnutzung, wurde vom Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB parallel zum Bauleitplanverfahren ein immissionsschutztechnisches Gutachten³ erstellt.

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

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleichlautenden Immissionsrichtwerten der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm) dar. Nach den Regelungen der TA-Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn alle Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA-Lärm fallen, im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen in der Summenwirkung Beurteilungspegel bewirken, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien die in Nr. 6.1 der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten.

Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, allerdings greift die TA-Lärm zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaximal die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übertreffen (Spitzenpegelkriterium).

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm			
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	WA	MI	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	40	45	50

Abbildung 13: Schallschutzanforderungen nach TA-Lärm

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WLS-7140-01_E02, 21.05.2025

³ Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WLS-7140-01_E02, 21.05.2025.

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von der TA-Lärm sind zu bestimmen

- „bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 ...“ und
- „bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.“

Nach den Vorgaben des Landratsamtes sind in dem hier vorliegenden Planverfahren die folgenden schutzbedürftigen Nutzungen als maßgebliche Immissionsorte (IO) zu betrachten.

IO 1 (GE): Betriebsleiterwohnhaus "Hammer 1a", Grundstück Fl. Nr. 1003/2

IO 2 (WA): Wohnhaus "Am Reupoldsberg 24", Grundstück Fl. Nr. 2389

IO 3 (WA): Wohnhaus "Am Reupoldsberg 25", Grundstück Fl. Nr. 2390



Abbildung 14: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WLS-7140-01_E02, 21.05.2025

Da keiner der maßgeblichen Immissionsorte im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der nach Nr. 6.6 der TA Lärm die Zuordnung zu Gebieten nach Nr. 6.1 der TA Lärm regeln würde, erfolgt die Einstufung der Schutzbedürftigkeit dieser Immissionsorte vor unzulässigen Lärmimmissionen konform zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels bzw. den Vorgaben des Landratsamtes für den Immissionsort IO 1 als *Gewerbegebiet* und für die Immissionsorten IO 2 und IO 3 als *Allgemeines Wohngebiet*.

Die Schallausbreitungsberechnungen des Gutachters wurden mit dem Programm "IMMI" der Firma "Wölfel Engineering GmbH & Co. KG" (Version 2024 [562] vom 23.07.2024) nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /1/ durchgeführt. Die Parameter zur Bestimmung der Luftabsorption, als auch der Geländeverlauf im Untersuchungsgebiet wurde bei der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt. Die an Baukörpern auftretenden Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen wurden ergänzend berücksichtigt.

An den Immissionsorten mit der Schutzeinstufung eines Allgemeinen Wohngebiets (Wohnhäuser Am Reupoldsberg 24 und 25) wurde im immissionsschutztechnischen Gutachten der nach Nr. 6.5 der TA-Lärm notwendige Ruhezeitenzuschlag $KR = 6 \text{ dB(A)}$ für Geräuscheignisse innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Im vorliegenden Fall werden die für die einzelnen Schallquellen notwendigen Ruhezeitenzuschläge emissionsseitig berücksichtigt. Somit wird der Ruhezeitenzuschlag auch am Immissionsort IO 1 mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets berücksichtigt, obwohl dies dort nicht erforderlich wäre.

Der Gutachter kommt zu folgenden Berechnungsergebnissen:

Beurteilungsübersicht			
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2	IO 3
Beurteilungspegel [dB(A)]	50	41	42
Orientierungswert/ Immissionsrichtwert [dB(A)]	65	55	55
Einhaltung/Überschreitung	-15	-14	-13
Ungünstigste volle Nachtstunde	IO 1	IO 2	IO 3
Beurteilungspegel [dB(A)]	32	34	34
Orientierungswert/ Immissionsrichtwert [dB(A)]	50	40	40
Einhaltung/Überschreitung	-18	-6	-6

Abbildung 15: Prognostizierte Pegel mit Beurteilung anhand der TA Lärm

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WLS-7140-01_E02, 21.05.2025

Es ist somit festzustellen, dass der geplante Betrieb Beurteilungspegel hervorrufen wird, die an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tagzeit um mindestens 13 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen.

Auch unter Berücksichtigung einer tagesunabhängigen Anlieferung zur Nachtzeit kann bei parallelem Betrieb der Anlagentechnik an den maßgeblichen Immissionsorten noch eine Unterschreitung der nachts geltenden Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) festgestellt werden.

Während am Immissionsort IO 1 insbesondere der Parkplatz sowie die Einkaufswagensammelbox als maßgebliche Schallquellen tagsüber zu nennen sind, liefert an den Immissionsorten IO 2 und IO 3 zudem die Lieferzone des Lebensmittelmarktes einen relevanten Pegelbeitrag. Nachts werden die maßgeblichen Geräuschemissionen durch die Anlieferung eines Lkw sowie die damit verbundenen Verladetätigkeiten verursacht.

In Anbetracht der Tatsache, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, ist gemäß Nr. 3.2.1 der TA-Lärm davon auszugehen, dass der "Immissionsbeitrag des geplanten Vorhabens im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist". Dem Vorhaben kann demnach auch ohne detaillierte Betrachtung der Geräuschvorbelastung durch

die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld im Kontext der TA-Lärm ein lärmimmissionschutzfachlich konfliktfreier Betrieb unterstellt werden.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens zur Nachtzeit ist an die Anlagen- und Betriebsbeschreibung gekoppelt. Insbesondere ist dabei sicherzustellen, dass mit Zufahrt auf das Betriebsgelände sowie bei Verladetätigkeiten keine Kühlaggregate betrieben werden. Der zulässige Lieferumfang bezieht sich laut Gutachten auf einen LKW mit maximal 15 Rollcontainern. Die diesbezüglichen schallschutztechnischen Anforderungen können fachgerecht als Auflage in der Baugenehmigung und/oder auch im Durchführungsvertrag fixiert werden.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm kann mit Blick auf die Entfernungsverhältnisse zwischen möglichem Entstehungsort und Immissionsort von mindestens 55 m und den lediglich zur Tagzeit stattfindenden Betriebsabläufen auf Basis der überschlägig durchgeführten Berechnungen gesichert ausgeschlossen werden.

Die vorliegende schalltechnische Begutachtung belegt somit, dass der geplante Anlagenbetrieb im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum Leutnitztal" der Stadt Wallenfels in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht. Auch ist keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Verfahren erkennbar.

Festsetzungen zum Schallschutz, die aus planungsbezogenem Lärm abzuleiten sind, sind somit auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich. Auf der Flächennutzungsplanebene sind ebenfalls keine Regelungen erforderlich.

Zur Vertiefung wird auf die Inhalte des immissionsschutztechnischen Gutachtens verwiesen.

Außenbeleuchtung

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

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

Blendschutz

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

Es ist zu vermeiden, dass Verkehrsteilnehmer auf der B173 und der Bahnhofstraße durch das Scheinwerferlicht von Fahrzeugen geblendet werden, die sich auf dem Parkplatz befinden. Daher erfolgt die Planung des Höhenprofils des Parkplatzgeländes höhenmäßig unterhalb bzw. nur geringfügig oberhalb der umliegenden Verkehrsflächen. Darüber hinaus wird eine linienhafte Blendschutzeinrichtung in Form einer lückenlosen Hecke (Höhe ca. 0,80 m) zwischen dem Parkplatz und dem anliegenden Fuß- und Radweg vorgesehen. Diese wird im Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche überlagernd festgesetzt und auf dem wegbegleitenden Grünstreifen platziert. Ergänzt wird diese Hecke an der Westseite des Parkplatzes durch ein Pflanzgebot für frei wachsende, standortgerechte Hecken und Gebüsche.

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

5.3c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

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

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

5.3d | Sonstige Emissionen

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

5.3e | Fazit

Die Stadt Wallenfels geht davon aus, dass die Immissionsschutzbelange auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung durch die daraus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuleitenden Festsetzungen ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Weiterentwicklung des Gesamtstandorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und damit in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich keine relevanten Handlungsanforderungen erkennbar.

5.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

5.5 Freizeit, Erholung und Sport

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

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

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

5.6a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des aktuell gültigen Entwässerungsbereichs der Abwasseranlage Wallenfels, wodurch wasserrechtlich das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser nicht behandelt ist.

Von Ost nach West, über das Flurstück 1588/47, verläuft im Plangebiet ein Mischwasserkanal (DN400 aus Beton). Ein Trennsystem, an das das Vorhaben angeschlossen werden kann, liegt in diesem Bereich nicht vor.

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 vorgenannte Fachbeitrag legt dar, dass aus dem Gebäudeinneren und der Anlieferungsrampe, die in einem tiefer liegenden Geländebereich liegt, der Gesamtschmutzwasserabfluss (Q_{ab}) 14,35 l/s beträgt. Sofern zusätzliche Mengen entstehen, die bei einer möglichen betrieblichen Ergänzung nach Osten entstehen, sind diese bei den Planungen der Stadt Wallenfels zur Mischwasserbehandlung frühzeitig zu berücksichtigen.

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

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist zunächst festzustellen, dass gemäß der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GeoConsult Nordbayern GmbH vom März/April 2024 eine Versickerung aufgrund des zu geringen Grundwasser-Flurabstandes und der zu erwartenden niedrigen Durchlässigkeiten entsprechend den Anforderungen des ATV Merkblattes A 138 nicht möglich ist.

Weiterführend ist im Juni 2025 mit dem Ziel der Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz von der ARTEK Consulting GmbH aus Filderstadt ein Fachbeitrag erstellt worden⁴. Hieraus abzuleiten ist der „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur

⁴ „Fachbeitrag zum Bauantrag – Neubau eines EDEKA Lebensmittelmarktes mit Backshop in 96346 Wallenfels, Bahnhofstraße“ - Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz und weiter in die Wilde Rodach; ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 17.06.2025

Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz und weiter in die Wilde Rodach“. Hierin wurden nochmals die Bodenverhältnisse und die Möglichkeiten einer Versickerung betrachtet. Eine geeignete Versickerungsmöglichkeit liegt unverändert nicht vor.

Maßgebend sind Niederschläge, die von Dach- und Vordachflächen sowie von Verkehrs- und Stellplatzflächen abzuleiten und im Abfluss auf 20 l/s zu drosseln sind. Entsprechend Fachbeitrag vorgesehen ist hierfür ein Staukanal mit einem Speichervolumen von 145 m³. Das Volumen wird durch ein Rohr DN 1200 und einer Länge von 32 m im Bereich der Parkplatzfläche hergestellt. Als Drosselement ist eine Hebeanlage vorgesehen. Die Ableitung erfolgt von hier verrohrt in die Leutnitz. Für den Fall einer Systemüberlastung besteht für das überschüssige Wasser ein kontrollierter Notabfluss in Richtung des nordwestlich gelegenen Teichs.

5.6b | Trinkwasserversorgung

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

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 Plangebiets, ein Abgabeschacht der FWO befindet sich ebenfalls östlich des Plangebiets auf der Flur-Nummer 1877, Gemarkung Wallenfels. Östlich des Plangebiets verläuft zudem die zentrale Fernwasserleitung von Wallenfels. Beide werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte kenntlich gemacht und in der Lage nicht verändert.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen.

5.6c | Erdleitungen

Im Plangebiet verlaufen im Erdreich verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern. Entsprechende Leitungsrechte und Schutzanforderungen werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

Trinkwasserleitung

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

Mischwasserkanal

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

Stromleitung

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

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

Betriebssicherheit sowie der Wartungs- und Reparaturmöglichkeiten werden im Bebauungsplan geeignete Schutzmaßnahmen aufgeführt.

Telekommunikationslinien

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bei der Planaufstellung sind notwendige Maßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen, um den mit der Durchführung der Planung verbundenen Aufwand für das Unternehmen möglichst zu minimieren.

5.6d | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

5.6d | Versorgungsflächen

Ein Erfordernis Flächen für die Versorgung zu sichern, ist nicht erkennbar.

5.6e | Brandschutz

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Nahversorgungsstandorts mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Diese hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW), Tabelle 1 mit dem Richtwert von 96 m³ 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. 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 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 Löschwasserentnahmemöglichkeiten von 300 m wird hingewiesen.

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

5.7 Sonstige Darstellungen

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

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wurde zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Teil II der Begründung erarbeitet und beigefügt⁵. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB wurden genutzt, um Hinweise zu sammeln und die Untersuchungsziele und -tiefe der Umweltprüfung zu bestimmen.

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

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

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

Auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichts als Teil II dieser Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen. Hier zusammenfassend einige der wesentlichen Ergebnisse:

⁵ Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach, „Teil II Umweltbericht zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wallenfels“; Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila; 07/2025

Hinsichtlich der zu untersuchenden Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht folgendes ausgeführt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Abbildung 16: Übersicht der Erheblichkeit auf die Schutzgüter

Quelle: Teil II Umweltbericht zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wallenfels"; Seite 11

Im Rahmen der beabsichtigten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums ist insbesondere der Eingriff in den Boden von erheblicher Relevanz. Dieser geht mit der Versiegelung von derzeit un bebauten Wald- und Wiesenflächen einher. Zudem ist eine eingeschränkte Nutzung des westlich gelegenen Retentionsbeckens zu erwarten. Darüber hinaus kommt es gemäß § 39 i. V. m. Art. 16 BNatSchG zum teilweisen bzw. vollständigen Verlust zweier geschützter Biotope sowie zum Entfall einer bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche. Ferner würde einer der lokalen Lebensräume des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings entfallen (nach FFH-Richtlinie geschützte Schmetterlingsart).

Durch das Vorhaben wird das bestehende Landschaftsbild verändert, was zu einer Beeinträchtigung des Naturbezugs führt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung als solches sind keine unmittelbaren Umweltauswirkung zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden konkrete Festsetzungen getroffen, welche die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen vermindern. Dazu zählen bestandssichernde Festsetzungen, gezielte Neuanlagen von Flächen innerhalb des Plangebiets, verschiedene Schmutzmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das verbleibende Ausgleichsdefizit.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der Bestandssituation mit der Planungssituation. Aus der Differenz ergibt sich der Bedarf an ökologischer Aufwertung, der durch entsprechende landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen ist.

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

Die heutige Grünfläche wird aufgrund des geplanten Nahversorgungszentrums mit ergänzenden Erschließungsanlagen zu Teilen dem Naturhaushalt entzogen. Daher werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich Maßnahmen erforderlich. Auf Bebauungsplanebene wurden deshalb Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Plangebiets vertraglich verankert.

Im Bebauungsplan festgesetzt sind unter anderem der Erhalt von Laub- und Mischwäldern, öffentliche Grünflächen, die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie die Anpflanzung von standortgerechten Hecken und Gebüsch. Teilweise dienen Flächen einer individuenstarken Population des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Tagfalter; *Phengaris nausithous*) als Lebensraum. Die für diesen Lebensraum wichtigen Futterpflanzen und Ameisenester des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings werden in weiten Teilen durch das geplante Vorhaben entfallen. Deshalb werden verbleibende Teilbereiche so festgesetzt bzw. erhalten oder entwickelt, dass sie dauerhaft einen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling darstellen. Hierfür sind im Zuge des Vorhabens Oberböden abzutragende und auf die nicht überplanten Flächen, die bislang kein Lebensraum des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings darstellen, fachgerecht umzusetzen.

Es ist vorbereitet, das rechnerisch verbleibende Ausgleichsdefizit auf drei externen Ersatzflächen zu kompensieren. Die entsprechenden Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wallenfels oder sollen durch sie angekauft werden.

6.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Potenzielle Betroffenheiten können sich primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Sofern erforderlich, sind ferner die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen wurde von dem Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH 2025 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt⁶. Die Begehungstermine für Geländeerhebungen fanden am 23.07. und 30.07.2024 statt.

Der Großteil der südlichen Teilfläche liegt als extensives Grünland vor, während auf der nördlichen Teilfläche unterschiedliche Gehölzanordnungen vorhanden sind. Somit sind auch unterschiedliche Lebensraumtypen gegeben. Bereits heute bestand für zahlreiche Arten die Möglichkeit, bei eventuellen Störungen in den sich nördlich, westlich und östlich anschließenden Landschaftsraum auszuweichen. Der Zustand der Planungsfläche stellt sich für den Gutachter ist aus Sicht der saP-relevanten Arten wie folgt dar:

- Für die saP-relevanten Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ist der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) reichlich vorhanden.

⁶ „Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für Bebauungsplanung Nahversorgungszentrum Wallenfels Landkreis Kronach“; Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 06.06.2025

- Für die übrigen saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie (v. a. Wald-Arten, z. B. Wald- und Moorwiesenvögelchen, Heckenwollafer, Maivogel, Haarstrangwurzeule, Gelbringfalter, Großer und Blauschillernder Feuerfalter, Apollo und Schwarzer Apollo) sind keine Futterpflanzen sowie keine geeignete Bestandsstruktur und Mikroklima vorhanden, sodass Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden können.
- Geeignete Bäume, die für xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie, Anhang IV, geeignet sind, sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden. Ein Vorkommen dieser Käfer-Arten kann daher ausgeschlossen werden.
- Die Untersuchungsfläche weist keine geeigneten Stand- oder Fließgewässer auf. Reproduktive Vorkommen saP-relevanter Amphibien- oder Libellenarten oder Muscheln sind somit auf der Planungsfläche nicht möglich.
- Strukturen, die für die Zauneidechse geeignete Fortpflanzungsstätten sein könnten, sind auf der Untersuchungsfläche vorhanden.
- Horste von Greifvögeln wurden nicht gefunden.

Zusammenfassend kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben zu keinen Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes führt, wenn projektspezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen).

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden daher hierzu Festsetzungen und Hinweise getroffen. Diese betreffen insbesondere zum einen Fledermausarten, wie z. B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), durch den Verlust von fünf Baumspalten und zwei abplatzenden Rindenbereichen im Gehölzbestand. Die hierzu getroffenen Vermeidungsmaßnahmen betreffen auch dem Umgang mit bestehenden Bäumen und künstliche Lichteinwirkungen für andere Arten. Zum anderen ist die zwischen dem bislang bestehenden Radweg im Norden und der Bundesstraße B173 liegende ca. 0,51 Hektar große Fläche betroffen. Sie ist von einer individuenstarken Population des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) besiedelt. Aufgrund der Versiegelung und Bebauung der heutigen Wiesennutzung fällt der Lebensraum dieser Schmetterlingsart durch das Verschwinden der Futterpflanzen und Wirtsameisen weg. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da für keine weiteren saP-relevanten Arten potentielle Habitate nachgewiesen werden konnten.

Die projektspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind, sofern sinnvoll und erforderlich gegebenenfalls mit weiteren Vertiefungen, im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verankern.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da für keine weiteren saP-relevanten Arten potentielle Habitate nachgewiesen werden konnten.

6.4 Geländeprofil und Boden

6.4a | Bodennutzung

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

Das Planvorhaben sieht weitreichend eine Überplanung einer Grünfläche vor, die sich im untergenutzten Delta zwischen Bundesstraße und Silberberg befindet. Zugleich wird sie durch eine Fuß- und Radwegefläche geteilt. Beansprucht wird der Boden für das Gebäude

sowie die dazugehörigen Park- und Erschließungsflächen des Nahversorgungszentrum. Grundsätzlich sind heute fruchtbare Böden vorhanden, die jedoch aufgrund der Größe und der Restfläche nicht aktiv land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

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

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

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

Für den Geltungsbereich sind dem 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 empfohlen, bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altberg-bauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

6.4b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

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

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

Das nächstgelegene Gewässer ist die in einer Entfernung von etwa 100 m östlich verlaufende „Leutnitz“. Südlich der B173 mündet diese in den „Wilde Rodebach“. Aufgrund der Nähe zum Wilden Rodach (Gewässer II. Ordnung) und Leutnitz (Gewässer III. Ordnung) ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zum Teil im „Wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach, 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. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über eine Verrohrung gedrosselt in die Leutnitz abgeleitet. Dass die natürlichen Oberflächengewässer ansonsten relevant von der Planung betroffen sind, ist nicht erkennbar.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das den Abfluss in Richtung des Gewässers begrenzt und die Starkregengefahr mindert⁷.

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebiets im sogenannten wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach wurden eine gegebenenfalls überflutete Fläche von ca. 1.894 m² und ein Rückstauvolumen bei Starkregenereignissen von ca. 1.200 m³ ermittelt. Das durch das Vorhaben entfallende Rückstauvolumen wurde mit ca. 900 m³ beziffert.

Darauf aufbauend 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.

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 geplante Baumaßnahme entfallende Rückstauvolumen, das überbaut werden soll, beträgt rund 900 m³.

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

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Wallenfels liegt nicht vor.

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

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

⁷ „Fachbeitrag zum Bauantrag – Neubau eines EDEKA Lebensmittelmarktes mit Backshop in 96346 Wallenfels, Bahnhofstraße“ - Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz und weiter in die Wilde Rodach; ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 14.07.2025

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

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

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

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

7.1 Verfahrensablauf

Der nachfolgend dargelegte Verfahrensablauf soll vorrangig auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) die formalen Schritte bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ und der parallelen 2. Flächennutzungsplanänderung dokumentieren.

Der Einleitungsbeschluss für die 2. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ erfolgten in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wallenfels vom 18.03.2024.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß der § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ erfolgten in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich dem 07.06.2024. Bei § 3 Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit, bei § 4 Abs. 1 BauGB um die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und bei § 2 Abs. 2 BauGB um die der Nachbarkommunen. Der Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligungen dienten u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf überarbeitet und zu einem Entwurf fortentwickelt. Parallel hierzu erfolgte die Erarbeitung und Einarbeitung erforderlicher Gutachten und Fachbeiträge.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Der Entwurf und die Offenlage sind vom Stadtrat zu beschließen.

Der weitere Ablauf wird entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt.

7.2 Planentscheidung

Durch die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts geschaffen.

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

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung auf diese Ziele abgestimmt.

Bebauungsplanaufstellung und parallele Flächennutzungsplanänderung folgen den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Oberfranken-West, wonach Wallenfels grundsätzlich eine Funktion als Grundzentrum hat.

Nach den bislang vorliegenden Informationen und Untersuchungsergebnissen geht die Stadt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander davon aus, dass an dem gewerblich geprägten Standort die Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs, des Artenschutzes und der relevanten Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplans angemessen und ausreichend zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Stadt Wallenfels für grundsätzlich sinnvoll erachtet.

Wallenfels, den

Jens Korn
(Bürgermeister)

In fachlicher Begleitung der Stadt Wallenfels erstellt durch:

Enderweit+Partner GmbH 

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

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

B.A. Lukas Ebert
Stadtplanung