



Stadt Wallenfels

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“

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 Bisheriges Planungsrecht
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen
- 3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3.9 Standortentscheidung

4. Planungsziele und Plankonzept

- 4.1 Planungsanlass und -ziele
- 4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung
- 4.3 Planverfahren

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Verkehr und Erschließung
- 5.4 Immissionsschutz
- 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
- 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 5.8 Sonstige Festsetzungen
- 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Geländeprofil und Boden

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

8. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensverlauf

8.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach, „Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie integriertem Grünordnungsplan - Nahversorgungszentrum Leutnitztal -“; 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, Hoock & 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 Planung ist es, in Wallenfels im Oberfränkischen Landkreis Kronach auf einer Freifläche Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzeptionär (Bäcker) sowie einen Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.815 m² zu ermöglichen. Hierdurch soll das Nahversorgungsangebot in Wallenfels gestärkt werden.

Angesichts der aus Sicht der Stadt Wallenfels zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen im Siedlungsgebiet, besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Veranlasser der Planung ist die WS-Gewerbebau GmbH aus Uhlstädt-Kirchhasel. Die WS-Gewerbebau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung des Nahversorgungszentrums. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt mit Einbindung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen ca. 12.775 m².

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

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

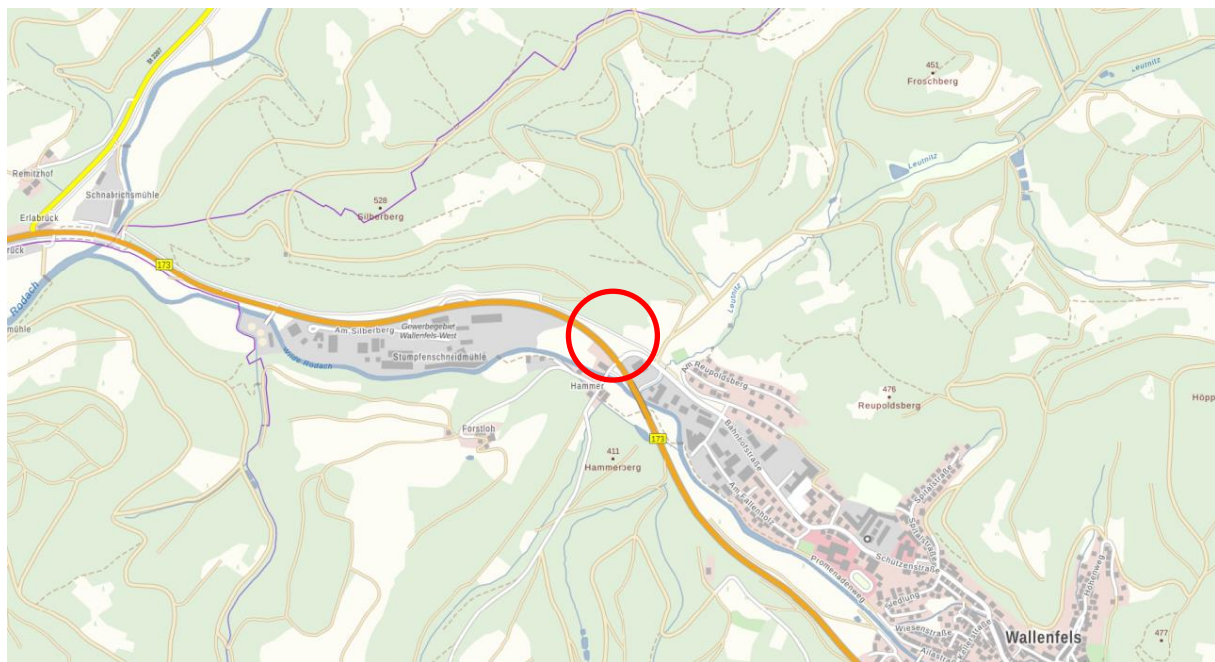


Abbildung 1: Übersichtsplan weiteres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Einkreisung des Plangebiets)

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

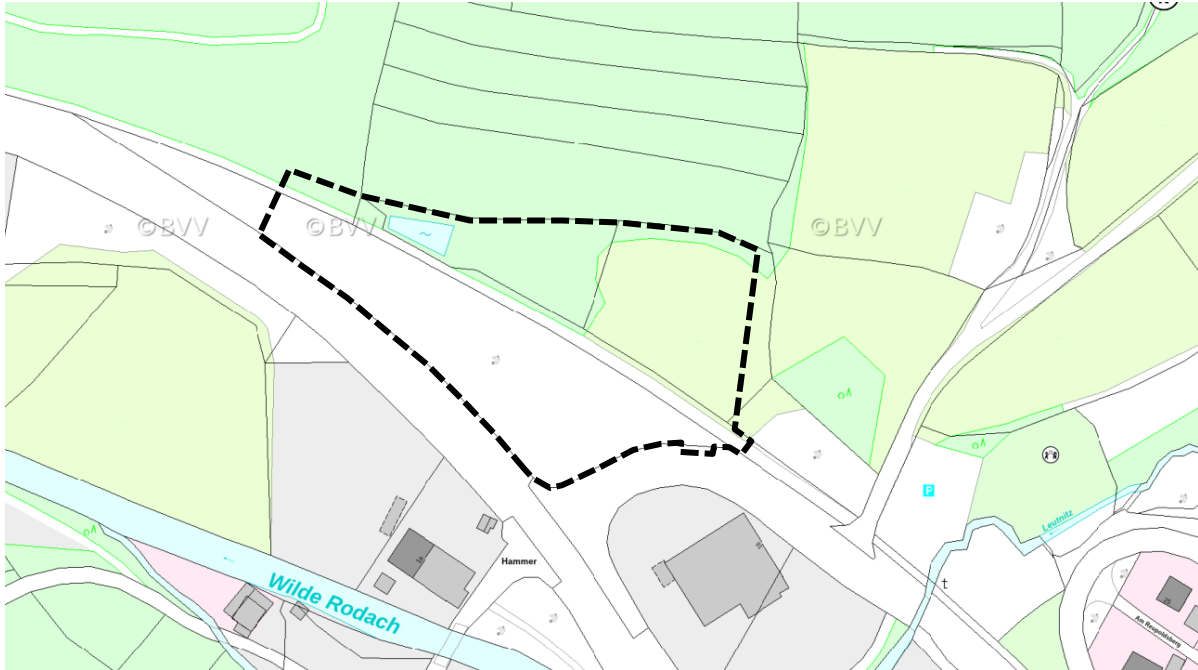


Abbildung 2: Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

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

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- 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 Bahnhofsstraße und der Straße Hammer und
- im Westen durch eine Wald- und Wiesenfläche sowie der B173.

Das Plangebiet ist im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf an der Ostseite verkleinert. Für einen hier zunächst angedachten zweiten Markt ist aktuell keine Umsetzungsoption erkennbar. Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Planung ist daher zum Entwurf per Beschluss offiziell 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, befinden sich ein Discounter und weitere Gewerbebetriebe. Ein öffentlicher Parkplatz östlich des Plangebiets wird für ein Erlebnisspielplatz und auch als Ausgangspunkt für Wanderer genutzt. Das Zentrum von Wallenfels liegt etwa 1,7 Kilometer südöstlich des Plangebiets.

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

2.c | Topographie

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

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Nordöstlichen Eckbereich mit einer Höhe von ca. 359,3 m über Normalhöhenull (ü.NHN). Von da fällt das Plangebiet bis zum

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

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



Abbildung 4: Drohnenvideo mit Blickrichtung nach Westen

Quelle: WS-Gewerbebau GmbH; 08/2023

3. Planungsgrundlagen und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

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

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

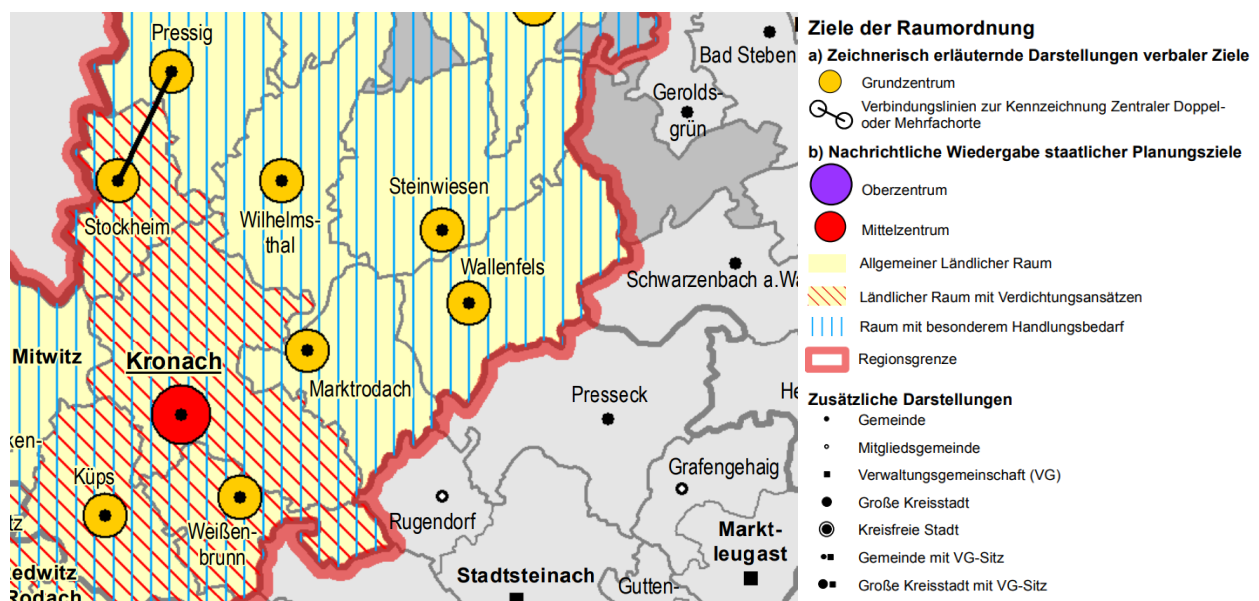


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Oberfranken-West, Teilraum 4, Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

Innerhalb des Plangebiets differenziert der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels in vier verschiedene Flächennutzungen. Im südlichen Bereich wird eine *Grünfläche* ohne Zweckbestimmung, im westlichen Bereich eine *Waldfläche* und im zentralen Bereich eine *Gewerbliche Baufläche* dargestellt. 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.

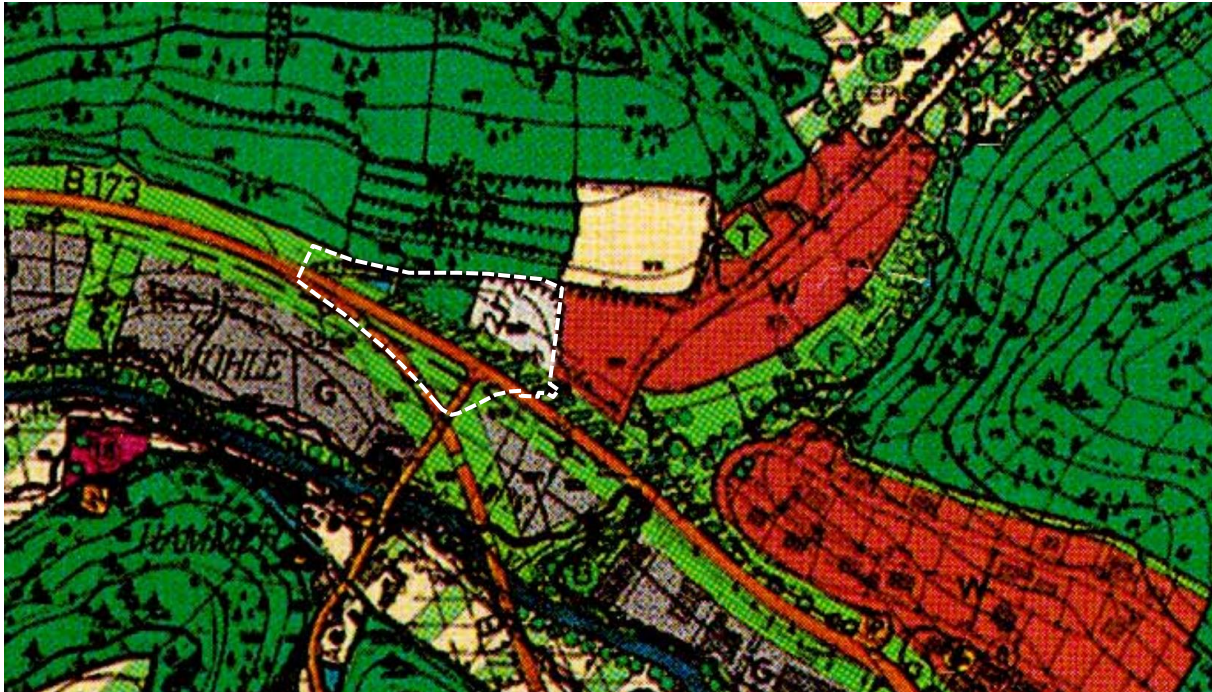


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels (Plan genordet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

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.

Da der angestrebte Nahversorgungstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, 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 in eine *Sonderbaufläche* „Nahversorgungszentrum“ abgeändert.

Entsprechend der zwischenzeitlich fehlenden konkreten Umsetzungsoption für einen zweiten Markt und die daraus resultierende Zurücknahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Ostseite, wurde zur Entwurfsfassung flächengleich auch der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst (siehe Abbildung 6).

Dennoch ist seitens der Verwaltung angestrebt, im Zuge der parallel von der Stadt verfolgten grundsätzlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die nun östlich angrenzenden Flächen (Flurstück-Nrn. 999 und 1000/1, Gemarkung Wallenfels) voraussichtlich ebenfalls als *Sonderbaufläche* darzustellen. Die genaue Zweckbestimmung und gegebenenfalls weitere Inhalte sind im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung oder der unmittelbar anstehenden grundsätzlichen Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels vorgesehen.

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

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 | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigen Schutzstatus

Auf dem Flurstück 1000 und in geringem Umfang auf dem Flurstück 1000/1 wird in der Biotopkartierung (Flachland) des Bayern-Atlas ein *Streuobst-Biotop mit geschützten Anteilen* dargestellt (Biotop-Nr. 5734-1100-000, „Nasswiese nördlich Hammer“). Auf das südliche Flurstück 1588/47 ragt die Darstellung eines *Streuobst Biotops mit möglicherweise geschützten Anteilen*.

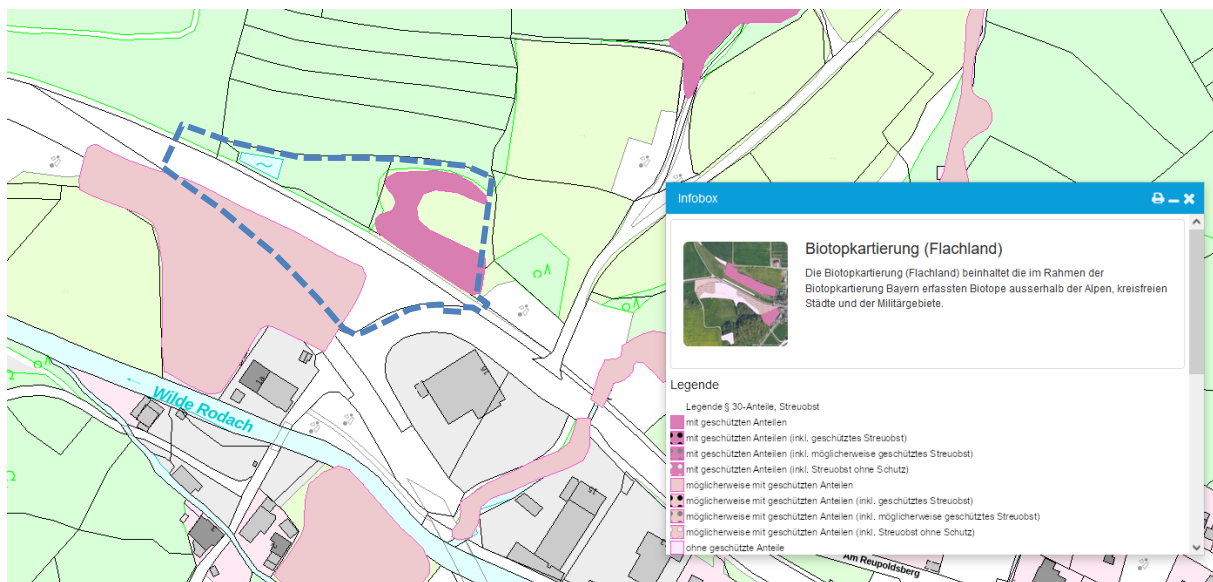


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung (Flachland) (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebietseingrenzung)

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).

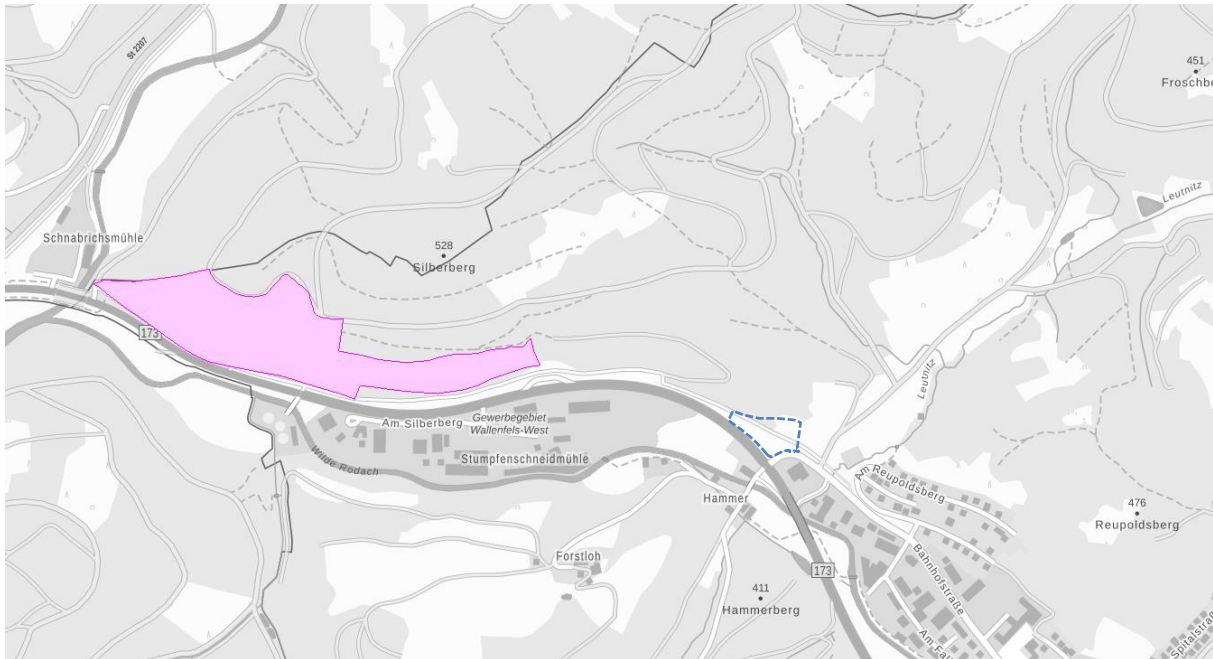


Abbildung 8: Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebiets-eingrenzung)

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 teils mit und ohne Gehölze vor.

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

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

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

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen

3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer ist der in einer Entfernung von um die 100 m östlich verlaufende „Leutnitz“, die dann südlich der B173 in den „Wilde Rodebach“ einfließt.

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 gemäß § 88 Landeswassergesetz (LWG) ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, für das Plangebiet selber nicht. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser festgesetzt.

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



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

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

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

3.5d | Georisiken und Lawinen

Das Vorhaben befindet sich am Fuße des Silberberges.

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

3.5e | Starkregen

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 5.7 *Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz* verwiesen.

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

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6a | Bodenschutz

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 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.

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

Da die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte für eine Arrondierung des 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 altlastverdächtige Flächen bekannt. Auch teilte das Landratsamt Kronach mit Schreiben vom 09.04.2025 (Aktenzeichen 27-173/10) mit, dass im Altlastenkataster des Landkreises Kronach keine Eintragungen zum betreffenden Planbereich vorliegen.

Trotz dessen ist die Vorhabenfläche nicht flächendeckend hinsichtlich ihres Kontaminationspotenzials erfasst worden. Daher können auf Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, durchaus bisher unbekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf Grundstücken bisher nicht lokalisierte Aufschüttungen oder Ablagerungen befinden. Sollte 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.

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

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte

oder Situationen, die im Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Wallenfels vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Zudem bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmälern.

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmälern sind auf der Plankarte aufgeführt.

3.9 Standortentscheidung

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

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

Zunächst ist festzustellen, dass derzeit keine geeigneten Flächenangebote in der ohnehin über ca. 3 km gestreckten und im Mittel ca. 200 – 300 m breiten Ortslage vorliegen. 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-schutz-fachlichen Anforderungen als geeigneter angesehen, als in dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägten 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.

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 dieses Bebauungsplans eine Auswirkungsanalyse¹ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt. Neben den nachfolgend ausgeführten Inhalten wird zur Vertiefung auf die Ergebnisse dieser Analyse verwiesen.

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.

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

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.

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, sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifischen 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 sortimentsspezifischen Marktpotenzial ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

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

Betriebs- typ	sortimentsspezifische Kaufkraft im Bezugsraum ^{1,2} in Mio. €	abschöpfungsfähiges Kaufkraft- volumen 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 sortimentsspezifischen 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 | Beeinträchtigungsverbot

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

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsanlass und -ziele

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

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

Darüber hinaus ist die Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

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

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

4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

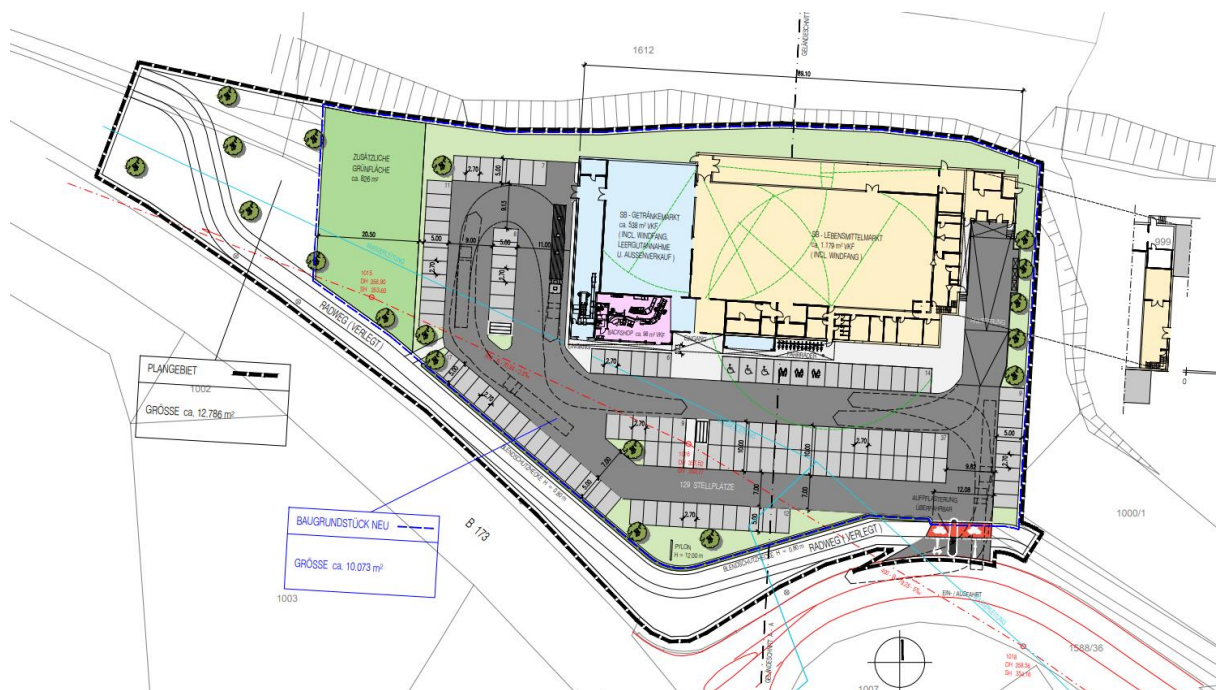


Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwurf September 2025 – Lageplan (Plan genordnet, unmaßstäblich) Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

Der Vorhabenträger plant ein Nahversorgungszentrum, welches einen Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker) sowie einen Getränkemarkt enthalten soll. Vorgesehen ist hierfür ein zusammenhängendes Gebäude. Der Lebensmittel- und Getränkemarkt besitzt hierzu jeweils eine eigene Anlieferungszone.

Das Gebäude ist im nördlichen Teil des Plangebiets angeordnet, um in der Zone davor insbesondere die Kundenstellplätze unterzubringen und um die Anbauverbotszone der

B173 zu berücksichtigen. Unmittelbar nördlich des Gebäudes steigt das natürliche Gelände an und geht über in den Silberberg. Die Vorhabenplanung geht von einer Gebäudehöhe von ca. 7,00 aus. Dies entspricht ca. 365,80 m über Normalhöhennull.

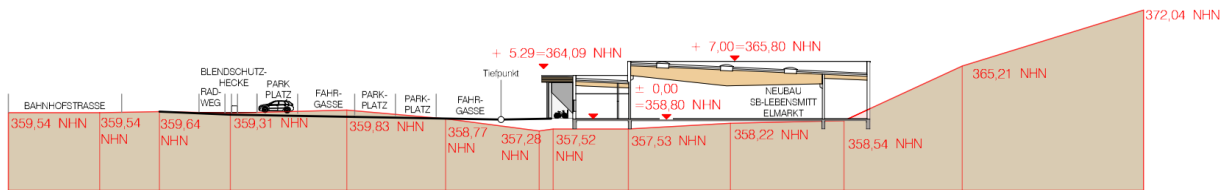


Abbildung 12: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwurf September 2025 – Prinzipskizze Nord/Süd (unmaßstäblich), Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

Da zurzeit der Geltungsbereich durch einen Fuß- und Radweg durchkreuzt wird, ist vorgesehen, den Radweg in das südliche Plangebiet zu verlegen. Eine Differenzierung zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht nicht.

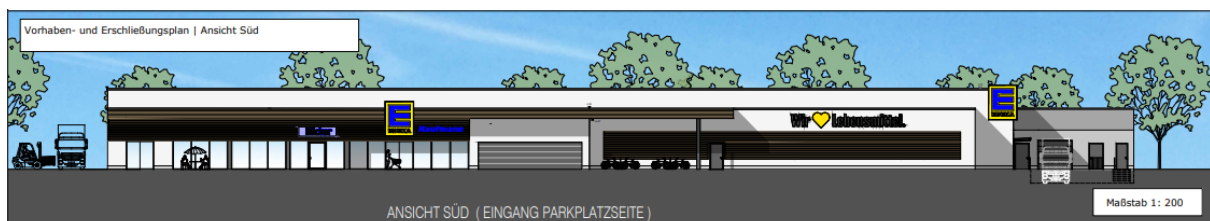


Abbildung 13: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwurf September 2025 – Ansicht Süd (Maßstab im Original), Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

4.3 Planverfahren

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

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

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

Zur umfassenden Berücksichtigung der bereits zu Beginn der Planung erkennbaren Umweltbelange wird das Planverfahren im Regelverfahren, d. h. im sogenannten Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung durchgeführt.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

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

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

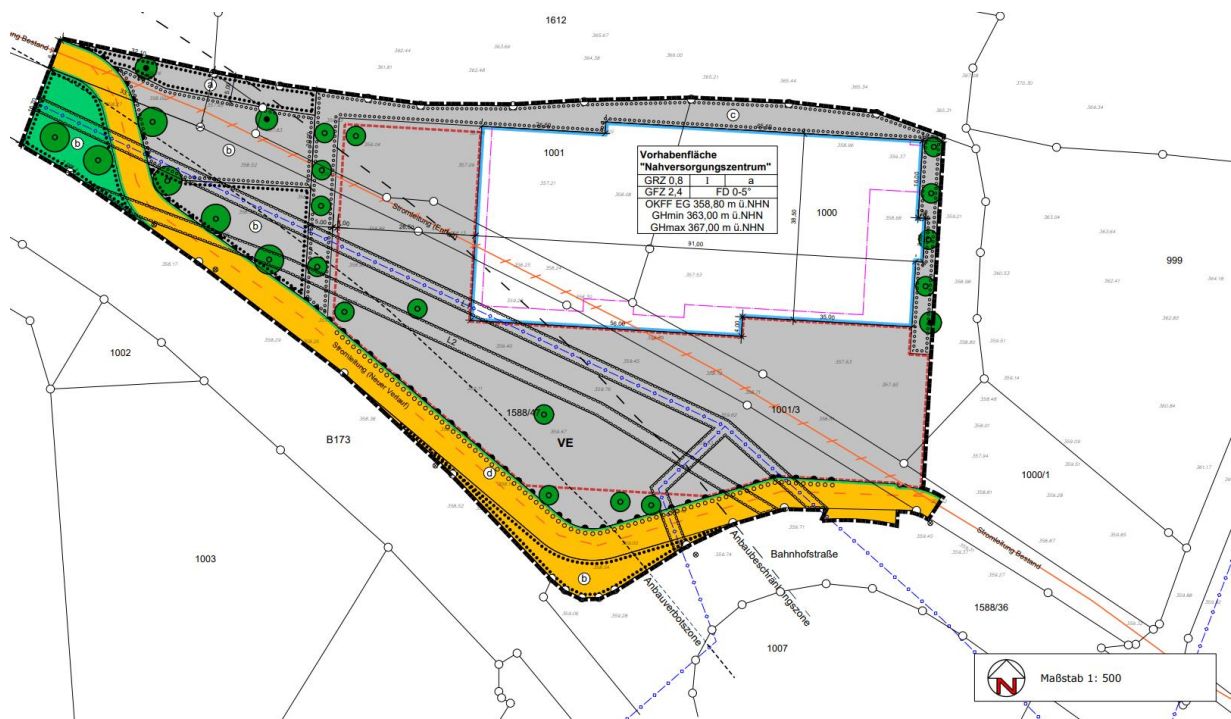


Abbildung 14: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ – Entwurf September 2025 (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

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

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

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

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

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

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

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

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.179 m² und
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 98 m² sowie
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 538 m².

Dies ergibt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.815 m².

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

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

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs. Die Sortimentsliste des LEP Bayern definiert Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Sortimente des Nahversorgungsbedarfs. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente regelmäßig auch zentrenrelevant.

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

Insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel ist der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. 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 an Werktagen von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr und an Sonntagen von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Dadurch ist davon auszugehen, dass zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, d. h. in den Nachtstunden, keine relevanten Kunden- und Mitarbeiterverkehre entstehen. Für Verkehre innerhalb der Nachtstunden müssten an relevanten Immissionsorten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten, Restmüllentsorgung sowie vergleichbare Vorgänge sind ausschließlich während der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen bzw. zulässig. Zulässig ist lediglich ein LKW unter Einhaltung der damit verbundenen Auflagen (keine Kühlaggregate, maximal 15 Rollcontainer).

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

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

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von anderen Nutzungen (sonstiges Gewerbe, Vergnügungsstätten etc.) ist somit nicht erforderlich, da diese von vornherein nicht zulässig sind.

b) Einbezogene Flächen gemäß § 12 (4) BauGB

Die funktionale bzw. räumliche Notwendigkeit der Einbeziehung vorhabenexterner Flächen betrifft die öffentlichen Verkehrsflächen zur B173 und Bahnhofstraße (Flächen für Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün) sowie Grünflächen im Westen. Das Erfordernis einer Differenzierung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nicht erkennbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete mit maximal 2,4 festgesetzt.
- Eine **abweichende Bauweise** mit mehr als 50 m zulässiger Gebäudelänge wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierdurch ist die erdgeschossige Ausbildung und Kombination der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Marktgebäude zulässig. Für den Baukörper ergeben sich maximale Abmessungen von ca. 91 m x 38 m.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den sonstigen benachbarten Grundstücken. Sie leiten sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden Vorhaben ab. Die überbaubare Fläche umfasst das Gebäude samt Anlieferung im Osten sowie den Vorbereich, in dem auch der Außenbereich des Bäckers liegt, jeweils zuzüglich einem Meter als Planungsspielraum.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nutzungen in einer zweiten Ebene sieht das Vorhaben nicht vor. Ergänzend wird entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens von Juli 2025, d. h. zum Zeitpunkt der Entwurfs-Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, von einer Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) von 358,80 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016) ausgegangen. Die Gebäudehöhe beträgt 365,80 m über NHN,

wodurch unter Zugabe von einem Meter als Planungsspielraum eine maximal zulässige absolute Gebäudehöhe (GH_{max}) von 367,00 m über NHN abgeleitet wird. Im Hinblick auf die Bestimmtheit des Vorhabens (Sicherstellung der Identität des vereinbarten Vorhabens sowie Begrenzung der Variationsbreite) wird zudem eine minimal zulässige absolute Gebäudehöhe (GH_{min}) von 363,00 m über NHN festgesetzt, die ebenfalls einen Meter Planungsspielraum unter dem mit 364,09 m über NHN leicht abgesenkten Südteil liegt. Als oberer Abschluss gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für z. B. Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle um bis zu 3 m überschritten werden.

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

5.3 Verkehr und Erschließung

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

5.3a | Äußere Erschließung

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

Zur Einschätzung der Umsetzbarkeit der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks wurde 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 B173 / Bahnhofstraße,
- Abschätzung des vorhabeninduzierten Kfz-Verkehrs,
- Verkehrstechnische Einschätzung der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt an der Bahnhofstraße,
- Verkehrstechnische Einschätzung der Folgewirkungen am benachbarten Knotenpunkt B173 / Bahnhofstraße (Rückstauereignisse) sowie
- Schleppkurvennachweis (Bemessungsfahrzeug Sattelzug) für die Anlieferung über die Zufahrt Bahnhofstraße.

² Verkehrliche Untersuchung – Erschließung des Bauvorhabens EDKEA-Markt Bahnhofstraße in Wallenfels – Revision Februar 2025, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Februar 2025.

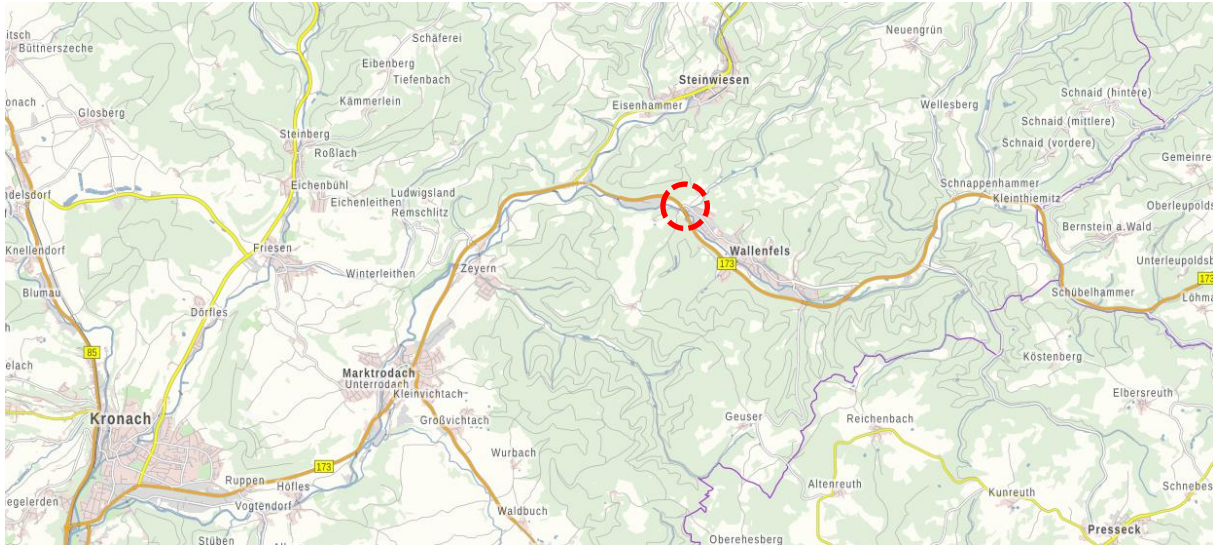


Abbildung 15: Übersichtsplan örtliches Straßennetz

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 Nebeneinanderaufstellen 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.

5.3b | 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 für die Besucher-, Anliefer- und Mitarbeiterverkehre.

Der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden durch Festsetzungen gekennzeichnet. Hierdurch soll klargestellt werden, dass insbesondere entlang der B173 und im Nahbereich des Knotenpunkts keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten zulässig sind. 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 zu verankern.

5.3c | Ruhender Verkehr

Dem Vorhaben mit seinen Nutzungen sind insgesamt ca. 129 PKW-Stellplätze vorgelagert. Diese liegen ebenerdig im Süden und Westen der Marktgebäude. Fahrrad-Stellplätze befinden sich im Nahbereich des Gebäudeeingangs.

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

5.3d | Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet quert heute 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.

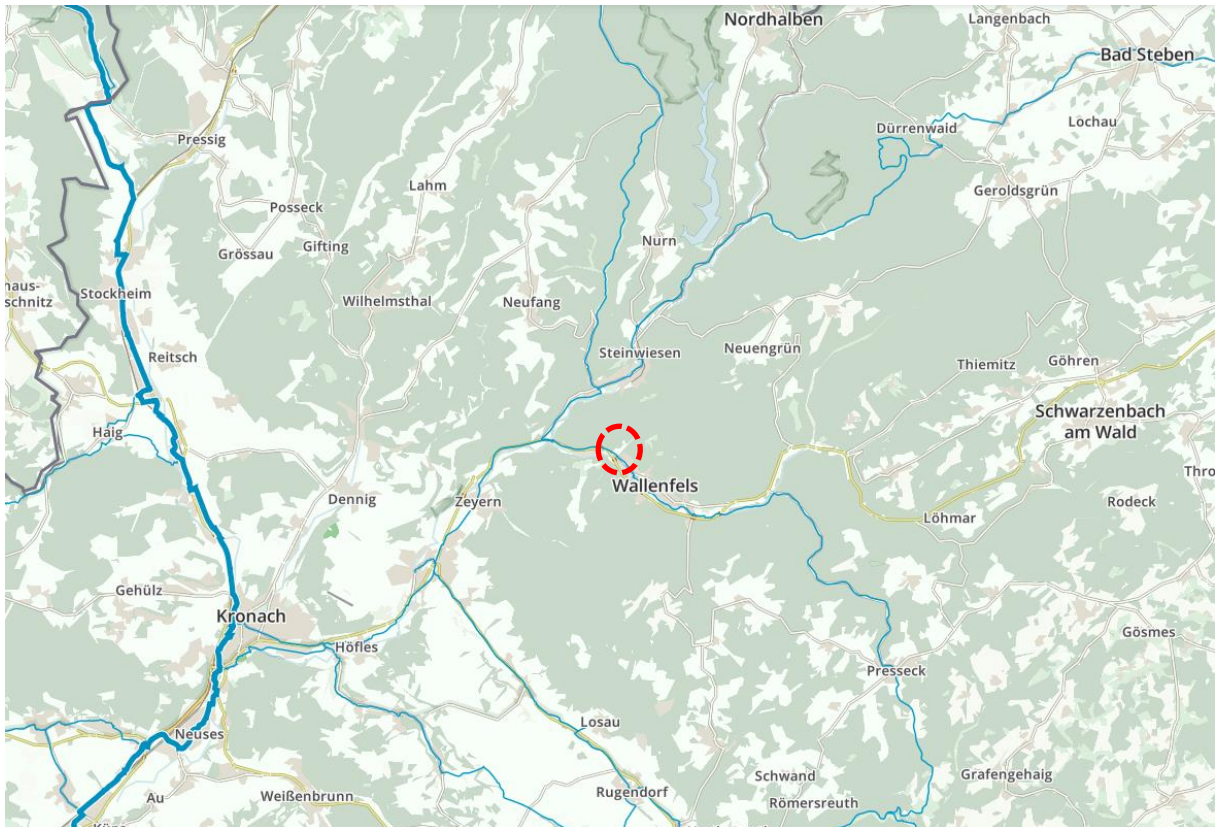


Abbildung 16: Radrouten um Wallenfels

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

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

5.3e | ÖPNV-Infrastruktur

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wallenfels Abzweigung Reupoldsberg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Plangebiets unmittelbar an der Bahnhofstraße. An ihr verkehrt die Buslinie 1609 Werktags stündlich zwischen Kronach über Marktrodach, Wallenfels, Steinwiesen nach Nordhalben/Bad Steben. Am Wochenende ist die Frequentierung reduziert.

Der nächste schienengebundene Haltepunkt befindet sich in Kronach.

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

5.3f | Fazit

Durch die Lage unmittelbar an der Ortsumgehung B173 und die Anbindung an die Bahnhofstraße ist der Standort vom Grundsatz für Kraftfahrzeuge sehr gut an das Verkehrsnetz

angeschlossen. Über die Bahnhofstraße besteht ebenso für Radfahrer eine gute Anbindung an die zentralen Lagen von Wallenfels.

5.4 Immissionsschutz

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

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

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

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

5.4a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

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

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

Besondere Gefahren durch Lawinen oder Erdrutsche 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 (StörfallIV) 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 Geruchsimmissionen auftreten. Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

5.4b | 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 Gewerbelärm betrachtet.

Zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch die im Geltungsbereich geplante Einzelhandelsnutzung, wurde vom Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB parallel zum Bauleitplanverfahren ein 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 Pegel maximal 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 17: Schallschutzanforderungen nach TA-Lärm

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooock & 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

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

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 18: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & 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 19: 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 nicht 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 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 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.

5.4c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

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

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

5.4d | Sonstige Emissionen

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

5.4e | Fazit

Die 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.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

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

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

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

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

5.7a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

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

Im Hinblick auf dem 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 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.

Von Ost nach West, über das Flurstück 1588/47, verläuft im Plangebiet ein Mischwasserkanal (DN400 aus Beton). Ein Trennsystem, an dass 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.).

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

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

5.7b | 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 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.

5.7c | Erdleitungen

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

Trinkwasserleitung

Südlich zur heutigen Trasse des Radwegs (Flurstück 1001/3) verläuft parallel im Erdreich eine Trinkwasserleitung der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO), 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen entsprechender unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden könnte. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

5.7d | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Leitungsrecht 1 (L1): Trinkwasserleitung

Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO).

Leitungsrecht 2 (L2): Mischwasserkanal

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Wallenfels.

5.7d | Versorgungsflächen

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

5.7e | 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.

Nach den vorliegenden Informationen kann den vorgenannten Anforderungen entsprochen werden. Ferner ist bis auf Weiteres davon auszugehen, dass dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt durch die Stadt.

5.8 Sonstige Festsetzungen

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

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

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

5.9a | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

5.9b | Werbeanlagen

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

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

- Werbeanlagen sind zulässig, bedürfen aber einer Abstimmung mit der Stadt Wallenfels und sind im Rahmen einer Genehmigungsplanung zuzulassen. Dies als allgemeine Information im Hinblick auf Werbeanlagen.
- Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig. Dies dient dazu, den Umfang von Werbeanlagen zu reduzieren.
- Als freistehende Werbeanlage ist im Einfahrtsbereich der Bahnhofstraße ein freistehender Pylon vorgesehen. Grundsätzlich sind Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z. B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich). Unter anderem soll durch eine Begrenzung der Blick auf die Gebäude gewährleistet bleiben und die Eingrünungsstreifen in den Straßenrandbereichen von einer baulichen Inanspruchnahme so weitreichend wie möglich freigehalten werden.
- Bei der Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen mit Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u. a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt. Auf den Verbotstatbestand des § 33 StVO wird hingewiesen.

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

5.9c | Ausdrückliche Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften

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

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wurde zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil II erarbeitet und beigefügt. 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 dieses Bebauungsplans wird verwiesen⁵. Hier zusammenfassend einige der wesentlichen Ergebnisse:

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

⁵ Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach, „Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie integriertem Grünordnungsplan - Nahversorgungszentrum Leutnitztal -“; Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila; 08.2025

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

Bei der angestrebten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums besonders relevant ist der Eingriff in den Boden. Damit verbunden ist dessen Versiegelung der Oberfläche, der Wegfall eines gesetzlich geschützten Biotops, im Hinblick auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten der Wegfall von sieben Bäumen, von denen fünf Baumspalten und zwei abplatzende Rindenbereiche aufweisen, sowie der Wegfall von maßgeblichen Teilen eines der örtlichen Lebensräume des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Tagfalter).

Für die Umsetzung des Vorhabens, verbunden mit der Sicherung der Nahversorgung für die Stadt Wallenfels, ist der Verlust bislang unbebauter Flächen unausweichlich.

Im Plangebiet selber erfolgt neben den baulichen Anlagen eine Bestandssicherung sowie eine gezielte Neuanlage von Flächen (Versetzen entfallender Oberböden), auf denen die Futterpflanze Wiesenknopf und Ameisennester vorliegen. Im Rahmen von Festsetzungen zu Extensivgrünland können örtliche Lebensräume des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings dadurch teilweise ersetzt bzw. noch vorliegende gestützt werden.

Innerhalb des Plangebiets erfolgen zudem Festsetzungen von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken, die der Eingrünung dienen.

Im Hinblick auf erwartete Fledermausvorkommen sind Baumfällungen bzw. eine Baufeldräumung nur in der Zeit vom 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig. Zu erhaltende Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge etc. in der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen. Zum Ausgleich entfallender potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind sieben Flachnistkästen aufzuhängen.

Für die Beleuchtung werden Regelungen und technische Vorgaben festgelegt, die neben der Einschränkung der sogenannten Lichtverschmutzung auch dem Artenschutz Rechnung tragen.

Das gesetzlich geschützte Biotop mit der Nummer 5734-1100-000 („Nasswiese nördlich Hammer“) befindet sich im Wesentlichen auf dem Flurstück 1000 und hat eine Größe von rund 0,4 ha. Die Fläche 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. Als Ersatz dient auf dem Flurstück Nr. 195 in der Gemarkung Schnaid der Stadt Wallenfels eine als Feuchtbiotop zu gestaltende Fläche (siehe Ersatzmaßnahme 1: „Hintere Schaid“).

Das verbleibende Ausgleichsdefizit, als auch die als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zusätzlichen Flächen- bzw. Maßnahmenanfordernisse, sind außerhalb des Plangebiets zu decken.

Zur Vertiefung der vorgebrachten Inhalte wird auf den nachfolgenden Punkt 6.2 „Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung“, die Einträge und Darstellungen auf der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Umweltbericht verwiesen.

Nach dem bislang ermittelten Sachstand und Erkenntnissen aus den bereits durchgeführten Planungen und Verfahren werden durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts oder eine grundlegende Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Voraussetzung ist, dass die aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen) berücksichtigt werden. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Direkt im Randbereich der Bundesstraße B173 und der Bahnhofstraße liegend, ist das Vorhaben gut einsehbar. Von Südwesten bis Südosten schließt sich unmittelbar der Landschaftsraum mit aufgedehnten bewaldeten Bereichen an.

Der eigentliche Marktkomplex wird vorzugsweise im Randbereich durch anzupflanzende Einzelbäume eingefasst. Ergänzt werden diese ebenfalls in den Randbereichen im Süden durch eine ca. 80 cm hohe Heckenpflanzung und im Westen, Norden und Nordosten durch frei wachsende, standortgerechte Hecken und Gebüsche. Im Umweltbericht werden Empfehlungen zur Auswahl der Gebüsch-, Hecken- und Baumarten, zu den Pflanzabständen sowie zu den anzuwendenden Qualitätsstandards aufgeführt. Im Süden und Westen sollen die Pflanzungen neben den ökologischen und stadtgestalterischen Aspekten zudem gegenüber den öffentlichen Fahrbahnen eine Abschirmung der Fahrzeugscheinwerfer der auf dem Parkplatz verkehrenden Fahrzeuge bewirken. Daher ist eine lückenlose Pflanzung und deren dauerhafter Erhalt zwingend.

Die zwischen dem bestehenden Radweg im Norden und der Bundesstraße B173 liegende, ca. 0,51 Hektar große Fläche stellt bislang den Lebensraum einer individuenstarken Population des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Tagfalter; *Phengaris nausithous*) dar. Die in diesen Lebensraum vorkommenden wichtigen Futterpflanzen und Ameisennester werden in weiten Teilen durch das geplante Vorhaben entfallen. Die nicht durch das Vorhaben überlagerten Vorkommenbereiche sind zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft zwei im Westen (ca. 422 m² und ca. 317 m²) sowie die südliche Spitze zwischen der B173 und dem geplanten Fuß- und Radweg (ca. 259 m²). Auf der Fläche, die durch die Verlagerung des Fuß- und Radwegs zu entsiegeln ist (ca. 614 m²), ist aus den Abbruchbereichen der Oberboden mit Futterpflanzen und Ameisennestern zu entnehmen und hier einzubauen. Ziel ist es, dass die bestehende und die so neu hergerichteten Flächen zusammen einen verlagerten Lebensraum für den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling bilden (ca. 1.382 m² Extensivgrünland.).

Des Weiteren sind im nordwestlichen Randbereich sowie auf der Fläche westlich des geplanten verschwenkten Fuß- und Radwegs Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Laub- und Mischwälder sowie der Grünlandflächen festgesetzt. Da die Fläche westlich des geplanten verschwenkten Fuß- und Radwegs im Grunde außerhalb der Vorhabenfläche liegt, wird sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Vorhabenfläche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und können somit insbesondere bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit angesetzt werden.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Bestandsgehölze wird die Pflanzung von insgesamt 21 Einzelbäumen festgesetzt. 6 Bäume erster Ordnung sowie 15 Bäume zweiter Ordnung. Hinsichtlich der Auswahl der Baumarten sowie der anzuwendenden Qualitätsstandards sind im Umweltbericht entsprechende Empfehlungen aufgeführt.

Eingriffsregelung

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

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

Die heutige Grünfläche wird aufgrund des geplanten Nahversorgungszentrums mit seinen ergänzenden Erschließungsanlagen zu weiten Teilen dem Naturhaushalt entzogen. Daher werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich Maßnahmen erforderlich.

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der Aufstellung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ ein Defizit von 65.456 Biotopwertpunkten. Im Rahmen der Planung werden im Plangebiet selber 11.569 Biotopwertpunkte ausgeglichen. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 53.887 Biotopwertpunkten. Durch die nachfolgend aufgeführten externen Ersatzflächen können 57.301 Biotopwertpunkte generiert werden. Das erzielte Plus von 3.414 Biotopwertpunkten soll in ein Öko-konto der Stadt Wallenfels fließen. Die Flächen als solche befinden sich im Eigentum der Stadt Wallenfels oder sollen durch sie angekauft werden.

Ersatzmaßnahme 1: „Hintere Schnaid“

Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 195, Gemarkung Schnaid der Stadt Wallenfels. Die ca. 1.000 m² große Fläche befindet sich östlich in ca. 7,5 km Entfernung und liegt derzeit als Abgrabungs- und Aufschüttungsfläche vor. Innerhalb der Fläche liegen zwei miteinander verbundene Teiche, die mit Wasser aus einem nordwestlich gelegenen, namenlosen Bach und Hangwasser gespeist werden. Die Fläche soll durch die Anpflanzung von mesophile Hecken und Gebüsche in Verbindung mit mäßig artenreichen bis artenreichen extensiven Gras- und Staudenfluren ergänzt und dadurch aufgewertet werden. Durch die Aufwertung der Fläche sind 7.251 Biotopwertpunkte zu erzielen.

Ersatzmaßnahme 2: „Straßenbegleitgrün“

Die Maßnahme erfolgt auf den Flurstücken 1584 und 1590, Gemarkung Wallenfels. Die ca. 3.410 m² große Fläche befindet sich westlich in ca. 700 m Entfernung und liegt derzeit als Straßenbegleitgrün vor. Die Fläche soll aufgewertet sowie durch Umsiedlungsmaßnahmen von Futterpflanzen und Wirtstieren und Pflegemaßnahmen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Habitatsfläche hergestellt werden. Durch die Aufwertung der Fläche sind 17.050 Biotopwertpunkte zu erzielen.

Ersatzmaßnahme 3: „Rodungsfläche Fichtenforst“

Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 1818, Gemarkung Wallenfels. Die ca. 11.000 m² große Fläche liegt als Hangfläche eines gerodeten Fichtenforstes vor.

Die Fläche soll durch Trauben-Eichen in Verbindung mit Hainbuchen sowie im Randbereich und Waldmantel durch Wildobst aufgewertet werden. Des Weiteren sollen Biotopbäume ausgewiesen und Totholzinseln abseits der Wege belassen, bzw. hergerichtet werden. Durch die Aufwertung der Fläche sind 33.000 Biotopwertpunkte zu erzielen.

Innerhalb des Plangebiets werden die Maßnahmen durch getroffene Festsetzungen gesichert. Für die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind vor den politischen Beratungen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen Vorhabenträger und Stadt Wallenfels vertragliche Regelungen abzuschließen.

Ergänzend wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichts als Teil II dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

6.3 Artenschutz

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

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich hier potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Sofern erforderlich, sind ferner die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG zu prüfen.

Bezogen auf das vorliegende Projekt wurde daher 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

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

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.
- Für die übrigen saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie (v. a. Wald-Arten, z. B. Wald- und Moowiesenvögelchen, 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 die nachfolgenden projektspezifischen Vermeidungs- (V) und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen). Diese sind ebenfalls unter den Hinweisen auf der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt.

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.

▪ Vermeidungsmaßnahme 1: „*Baufeldräumung*“

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Der Abriss von Gebäuden ist vorzugsweise im Herbst (Oktober) vorzunehmen, wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Andernfalls ist kurz vorher eine Nutzung durch Arten auszuschließen.

▪ Vermeidungsmaßnahme 2: „*Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze*“

Die Gehölze im Bereich der Baumaßnahme sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhang, Abzäunung durch Bretterzaun, Abzäunung und / oder Kenntlichmachung durch Warnband) entsprechend RAS-LP 4 sowie die DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bereits deutlich vor Beginn der Baumaßnahme abzuzäunen und zu schützen. Der ordnungsgemäße Gehölzschutz ist bei der Ausführung zu überwachen und zu dokumentieren. Hierzu sind zur Bauanlaufberatung bzw. mit Baufortschritt die zu schützende Gehölze detailliert festzulegen, zu kennzeichnen und nachweislich zu schützen. Der Wurzelraum von Gehölzen darf nicht befahren und nicht zur Lagerung genutzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme 3: *„Beleuchtung“*

Für eine umweltschonende Beleuchtung in den Nachtstunden sind Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von ca. 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Beleuchtung hat nur auf den sicherheitsrelevanten Flächen der Gehwege und Fahrbereiche ohne eine darüberhinausgehende Streuung zu erfolgen (Stichwort „Lichtverschmutzung“). Blendende Fassadeneffekte werden vermieden.

- Vermeidungsmaßnahme 4: *„Erhaltung der Brachflächen“*

Die im Bebauungsplan als zu erhaltenen Brachflächen festgesetzten Areale sowie das unmittelbar an das Baufeld grenzende Flurstück Nr. 1000/1 (Hauptpopulation des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) sind während der Bauzeit unbedingt mit Bauzäunen abzuzäunen und zu sichern, um ein Befahren oder eine Nutzung als Lager zu vermeiden. Die Zäune sind regelmäßig zu kontrollieren.

CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebiets:

- CEF-Maßnahme 1: *„Sieben Flach-Nistkästen“*

Als Kompensation für den Verlust von fünf Baumspalten und zwei abplatzenden Rindenbereichen sind sieben Flachnistkästen für Fledermausarten in der Nähe des Eingriffsortes aufzuhängen.

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 individuellen starken 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.

- CEF-Maßnahme 2: *„Versetzen von Oberboden“*

Der aufgrund der neuen Nutzung entfallende Oberboden, der die Futterpflanze Wiesenknopf und Ameisen-Nester aufweist, ist in die Rückbaufläche des Bestandsradweges sowie in die entsprechenden Flächen der Ersatzmaßnahmen im Frühjahr 2026 umzusiedeln. Bei der Umsiedlung ist fachlich eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

- CEF-Maßnahme 3: *„Sicherung bestehender Wiesenbewirtschaftung“*

Um das Vorkommen des Ameisenbläulings langfristig zu stützen, sind geeignete Wiesenflächen und deren langfristige Bewirtschaftung vertraglich zu sichern. Der Umfang des Ausgleichs beträgt ca. das Dreifache des Eingriffs. Ferner ist eine gezielte Bewirtschaftung erforderlich. Dies betrifft eine frühe Mahd Mitte Mai bis Anfang Juni und eine späte ab Mitte September.

▪ CEF-Maßnahme 4: „Monitoring“

Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen CEF-2 und CEF-3 ist in den Jahren 1, 2, 3 und 5 nach Durchführung der Maßnahme erforderlich, um die Entwicklung der Nahrungspflanzen und Wirtstiere zu garantieren und die Population des Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf Ersatzflächen sicherzustellen.

Ferner ist bei den zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen im ersten Jahr eine Anwuchskontrolle und eine weitere Kontrolle nach fünf Jahren durchzuführen.

CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets:

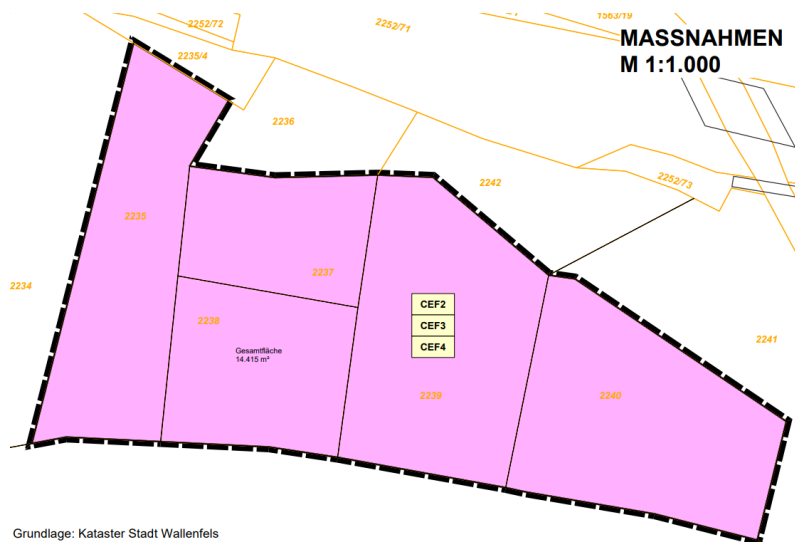


Abbildung 20: Lageplan der externen CEF-Maßnahme (Maßstab im Original)

Quelle: Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Naila, August 20

Auf den Flurstücken Nr. 2235 sowie 2237 bis 2240, außerhalb des Plangebiets in ca. 5 km Entfernung, befindet sich eine rund 14.415 m² große Wiesenfläche mit Anteilen artenreichen Extensivgrünlandes. Dort soll durch geeignete Maßnahmen eine Habitatsfläche für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) entstehen. Hierfür sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- CEF-Maßnahme 2: Ansaat des Großen Wiesenknopfes in den Randbereichen der Wiesenfläche. Ein Umsiedeln von Ameisen-Nestern ist hier nicht notwendig. Durchführen der Mahd entsprechend CEF3 (erste Mahd bis Mitte Juni) und Abtransport des Mahdgutes. 5-25 % der Wiese als Altgrasbestand erhalten, z.B. nasse Wiesenbereiche (nur 2-jährige Mahd). Alter. extensive Rinderbeweidung ohne Zufütterung entspr. Zeitangaben CEF3 mögl. Begleitung der Maßnahme durch eine ökologische Baubegleitung.
- CEF-Maßnahme 3: Langfristige Sicherung bestehender Wiesenbewirtschaftung (Ziel: eine frühe Mahd (Mitte Mai bis Mitte Juni) und eine späte Mahd ab Mitte September) bei vorhandenem Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Rodachtal, im Leutnitztal oder im Tal der Wilden Rodach, auf die Lebensraumanprüche des Ameisenbläulings hin, durch langfristige (mind. 20 Jahre) vertragliche Bewirtschaftungsvereinbarungen, im Umfang von ca. 1,1 ha (Dreifaches des Eingriffs)
- CEF-Maßnahme 4: Monitoring der beiden Maßnahmen CEF2 und 3 in den Jahren 1, 2, 3 und 5 nach Durchführung der Maßnahme.

Zur Vertiefung aller vorgenannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird ausdrücklich auf den Umweltbericht verwiesen.

Die vorgenannten projektspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind, sofern sinnvoll und erforderlich gegebenenfalls mit weiteren Vertiefungen, im Durchführungsvertrag zu verankern (z. B. im Hinblick auf Bewirtschaftungsvereinbarungen).

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

Zur Vertiefung wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und den Umweltbericht verwiesen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bzw. als Teil II beigelegt sind.

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) 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 das Plangebiet sind dem Bergamt Nordbayern innerhalb des Plangebiets keine Grubenbaue risskundig. Im Gemeindegebiet von Wallenfels ging jedoch umfangreicher alter Bergbau um. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger 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. Besondere Auswirkungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz werden dadurch 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 Starkregenengefahr 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.

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

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.

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

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

Bei dem Einbau von PV-Modulen sind neben den energetischen Aspekten auch die des Brandschutzes zu beachten.

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. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erfolgt auf der Vorhabenplanung.

Nahversorgungszentrum	ca. 10.713 m²
davon	
Hauptgebäude	ca. 2.996 m ²
Verkehrsflächen, Aufstellflächen für LKW, PKW-Parkplätze, Überdachungen, Flächen für Einkaufswagen, sonstige versiegelte und unversiegelt Flächen	ca. 5.475 m ²
Randliche Eingrünung im Westen, Norden und Osten (Planung)	ca. 991 m ²
Westliche Pflanzungen (Extensivgrünland; Bestand und Planung)	ca. 1.249 m ²
Öffentliche Grünfläche (Stadt Wallenfels)	ca. 317 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbaulastträger der B173)	ca. 1.745 m²
davon	
Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt	1.486 m ²
Straßenbegleitgrün (Extensivgrünland (Bestand))	259 m ²
Plangebiet gesamt	ca. 12.775 m²

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

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

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

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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

Mit Rechtskraft ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen maßgebend.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensablauf

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

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

Seitens des Vorhabenträgers wurde nach der frühzeitigen Beteiligung von dem Bau des rechten Teilmarkts (Discountmarkt) abgesehen, da ein möglicher Nutzer abgesprungen ist. Somit liegt für diesen Teilbereich zunächst kein konkretes Vorhaben mehr vor. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie der der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher zum Entwurf auf die westliche Teilfläche begrenzt.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Es ist angestrebt, für die Entwürfe der parallelen Bauleitplanverfahren Beschlüsse zu erlangen und deren Veröffentlichung gemäß der §§ 3 (2), 4 (2) und 2 (2) BauGB durchzuführen. Bei § 3 (2) BauGB handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit, bei § 4 (2) BauGB um die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und bei § 2 (2) BauGB um die der Nachbarkommunen.

Der weitere Ablauf wird entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt.

8.2 Planentscheidung

Durch die Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts geschaffen. Gegenstand ist eine Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum, auf der unterschiedliche Marktflächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen festgesetzt sind. Es liegt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.815 m² vor.

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

Das Verfahren wird in einem Regelverfahren durchgeführt, inklusive eines Umweltberichts, der als Teil II der Begründung beigelegt wird.

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

Aufgrund der veralteten Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, wird der Flächennutzungsplan in der 2. Änderung im Parallelverfahren geändert. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

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