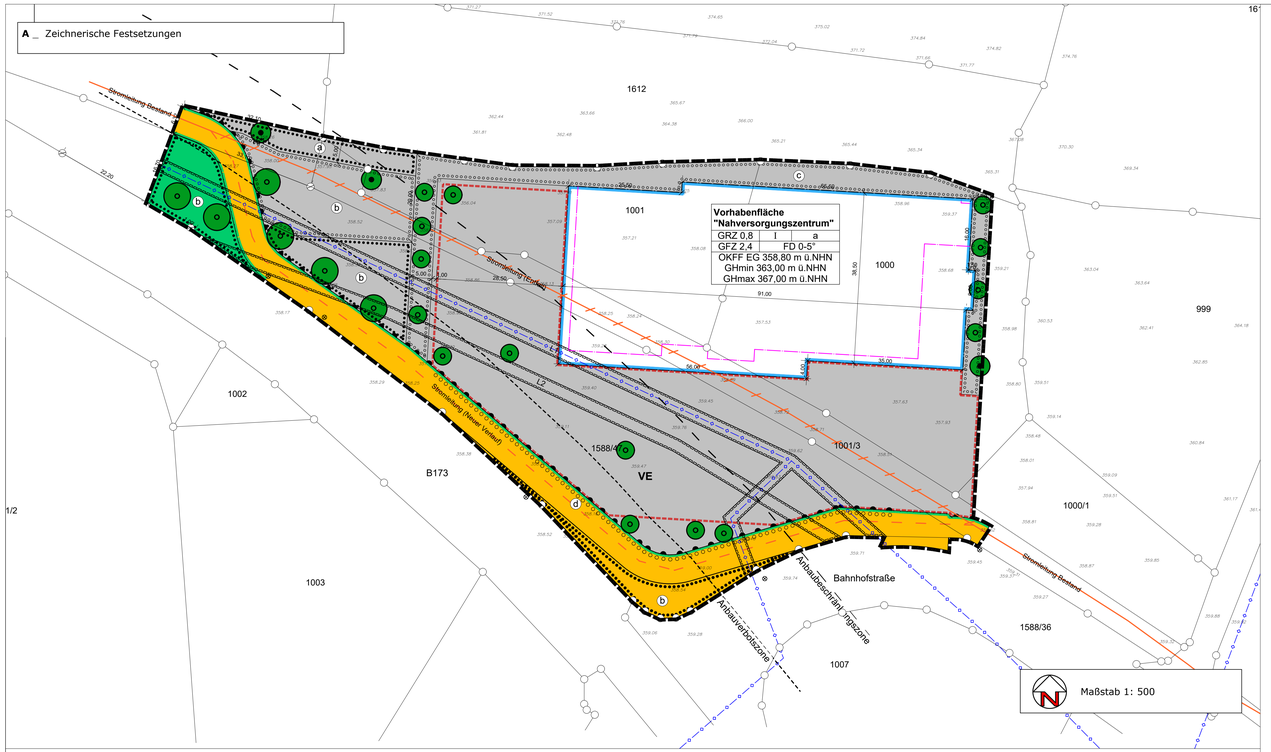
A _ Zeichnerische Festsetzungen



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- **A** _ Zeichnerische Festsetzungen
- **B** _ Rechtsgrundlagen
- **C** _ Planzeichen und textliche Festsetzungen
- **D** _ Festsetzungen gemäß § 81 (2) BayBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -
- **E** _ Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- **F** _ Hinweise
- **G** _ Ersatzmaßnahmen
- **H** _ Vorhaben- und Erschließungsplan

B _ Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**; BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Anmerkungen

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß Artikel 81 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Artikel 79 BayBO und können entsprechend geahndet werden.

C _ Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB

Vorhabenfläche "Nahversorgungszentrum"

1.1 Vorhabenfläche „Nahversorgungszentrum"

Zulässig sind

a) ein **Lebensmittelmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.179 m²,

b) ein **Bäcker** mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 98 m²,

c) ein **Getränkemarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 538 m² und

Dies ergibt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.815 m²

Hinweis „Definition Verkaufsfläche":
Die Verkaufsfläche (VKF) ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammen- gefasst 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 Treppenräume not- wendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsräume (§ 2 (3) BayVKV).

1.2 Bedingte Festsetzung
Gemäß § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB

GRZ 0,8 **2.1 Grundflächenzahl GRZ**, Obergrenze (§ 19 BauNVO), hier 0,8

GFZ 2,4 **2.2 Geschossflächenzahl GFZ**, Obergrenze (§ 20 BauNVO), hier 2,4

I **2.3** Zahl der **Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
Als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

OKFF EG 358,80 m ü.NHN **2.4 Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss** in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN DHHN 2016).

GHmin 363,00 m ü.NHN **2.5 Minimal zulässige absolute Gebäudehöhe** in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Die minimal zulässige Gebäudehöhe beträgt 363,00 Meter über Normalhöhennull (ü.NHN DHHN2016). Als oberer Abschluss gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika).

GHmax 367,00 m ü.NHN **2.6 Maximal zulässige absolute Gebäudehöhe** in Meter (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 367,00 Meter über Normalhöhennull (ü.NHN DHHN2016). 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.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a **3.1 Abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO:

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge des Gebäudes mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Durch Baugrenzen umgrenzte, bebaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

VE **4.1 Fläche für die verkehrliche Erschließung (VE), inklusive Stellplätze, Anlieferung und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen**

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
In den gekennzeichneten Bereichen sind zu den Baugrundstücken jegliche Ein- und Ausfahrten unzulässig.

6. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung „Extensivgrünland"
Die Fläche ist als Habitatsfläche für den Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) vorzusehen (Fläche b). Sofern eine Optimierung möglich ist, sind gemäß der CEF-Maßnahme CEF2 Futterpflanzen (Großer Wiesenknopf) und Wirtstiere (Ameisennester) aus der für den neuen Markt entfallende Vorkommensfläche zu entnehmen und hier fachgerecht einzusetzen. Die CEF-Maßnahme ist im Anschluss an den Radwegrückbau mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die langfristige Sicherung hat gemäß der CEF-Maßnahmen CEF3 und CEF4 zu erfolgen.

7. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a sowie 25b BauGB i.V.m Nr. 20 BauGB

7.1 Erhalt von Einzelbäumen (nicht eingemessen)

7.2 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen
1. Ordnung

7.3 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen
2. Ordnung

7.4 Erhalt von sonstigen standortgerechten Laub- und Mischwäldern

7.5 Erhaltung von Extensivgrünland:
Zur Sicherung der nach FFH-Richtlinie geschützten Art des Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) sind die gekennzeichneten Flächen als Lebensraum zu erhalten und zu schützen und gemäß der CEF-Maßnahme CEF 3 zu pflegen und langfristig zu sichern.

7.6 Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland:
Die Fläche ist als Habitatsfläche für den Dunkeln Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) als Erweiterung des zu erhaltenden Extensivgrünlandes (Fläche b) zu entwickeln. Gemäß der CEF-Maßnahme CEF2 sind Futterpflanzen (Großer Wiesenknopf) und Wirtstiere (Ameisennester) aus der für den neuen Markt entfallende Vorkommensfläche zu entnehmen und hier fachgerecht einzusetzen.
Die CEF-Maßnahme ist im Anschluss an den Radwegrückbau mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die langfristige Sicherung hat gemäß der CEF-Maßnahmen CEF3 und CEF4 zu erfolgen.

7.7 Pflanzung von Hecken und Gebüschen:
Zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums gegenüber dem angrenzenden Grünland sind frei wachsende, standortgerechte Hecken und Gebüsche anzupflanzen.

7.8 Pflanzung von Hecken:
Zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Hecken lückenlos anzupflanzen und mit einer Höhe von ca. 80 cm dauerhaft zu erhalten (Stichwort Blendschutz).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L1 **8.1** L1: Mit **Leitungsrechten** zugunsten der FWO Fernwasserversorgung Oberfranken zu belastende Flächen.

L2 **8.2** L2: Mit **Leitungsrechten** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Wallenfels zu belastende Flächen.

9. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien
gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB

9.1 Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden sind technisch und statisch so herzurichten, dass die Voraussetzungen für die Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit Solaranlagen / PV-Modulen gegeben ist.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Für Straßenraumbeleuchtungen und für die Beleuchtung von privaten Stellplatzanlagen sind nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 1.800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden (siehe auch Hinweis F8).

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof" (§ 9 (7) BauGB)

10 **11.2 Maßangaben** in Meter, z. B. 10,0 m

11.3 Hauptversorgungsleitung unterirdisch

D _ Festsetzungen gemäß Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB, - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen

FD 0-5° **1.1 Dachform und -Neigung**
Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

1.2 Solaranlagen / PV-Module
Solaranlagen / PV-Module, deren maximale Aufstellhöhe an deren Oberkante 0,5 m überschreitet, sind mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen. Aufgestellte Anlagen, deren Oberkante höher als 1,5 m ist, sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind zulässig, bedürfen aber einer Abstimmung mit der Stadt Wallenfels und sind im Rahmen einer **Genehmigungsplanung** zuzulassen.

2.2 Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen **nur an der Stätte der Leistung** zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

2.3 Bei **freistehenden Werbeanlagen** sind grundsätzlich Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z. B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich).

2.4 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 vergleichbaren ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig. Auf den Verbotstatbestand des § 33 StVO wird hingewiesen.

Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften:

Grundsätzlich ist aufgrund der vorhabenbezogenen Planung festzustellen, dass die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt ist. Sofern aus Sicht der Stadt Wallenfels vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.

In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach Art. 63 BayBO. Sie können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

Zuwiderhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des Art. 79 BayBO und können entsprechend geahndet werden.

E _ Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 240 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Waldflächen
- Vorhandene Bebauung
- Grenzpunkt und Flurstücksgrenze
- Böschung
- Kartengrundlage, Einmessungen und Detaillierungen:
  - Katastergrundlage: Ingenieurbüro Jung GmbH
  - Geländepunkt mit Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016); Ingenieurbüro Jung GmbH
- 357.53
- Stromleitung Bayernwerk Netz GmbH (Entfall)
- Stromleitung Bayernwerk Netz GmbH (Bestand)
- Stromleitung Bayernwerk Netz GmbH (Neuplanung))
- Anbauverbotszone Bundesfernstraßengesetz (FstrG) zur Bundesstraße 173 (20m), (nachrichtlich)
- Anbaubeschränkungszone Bundesfernstraßengesetz (FstrG) zur Bundesstraße 173 (40m), (nachrichtlich)
- Gebäudeumriss des projektierten Marktes

F _ Hinweise

Vorbehaltlich einer Berücksichtigung in der weiteren Projektentwicklung wird grundsätzlich auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

1. Bodendenkmale
Art. 8 (1) Bayerisches Bodenschutzgesetz (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 (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.

2. Altlasten
Unabhängig von der zur allgemeinen Information eingetragenen Altlastenfläche besteht im gesamten Plangebiet nach Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffe in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.
Sollte 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. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Projektspezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
(CEF-Maßnahmen = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen)

Vermeidungsmaßnahme 1: „Baufeldräumung"
In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen 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 in der Regel 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 „Lichterschmutzung"). 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 schern, um ein Befahren oder eine Nutzung als Lager zu vermeiden. Die Zäune sind regelmäßig zu kontrollieren.

CEF-Maßnahmen innerhalb den 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.

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. Diese 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.

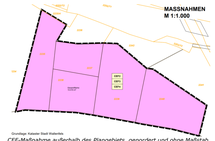
CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets:

Die folgenden CEF-Maßnahmen beziehen sich auf die Flurstücke Nr. 2235 sowie 2237 bis 224, Gemarkung Wallenfels.

CEF-Maßnahme 2: Ansaat des Großen Wiesenknopfes in den Randbereichen der Wiesenfläche. Ein Umsiedeln von Ameisen-Nestern ist hier nicht notwendig. Durchführen der Mahd entspr. 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). Alternative extensive Rinderbeweidung ohne Zufütterung entsprechend Zeitangaben CEF3 möglich. 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 vorhandenen Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Rodachtal, im Leutnitztal oder im Tal der Wilden Rodach, auf die Lebensraumansprüche 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.



CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets, genordert und ohne Maßstab, Quelle: Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Naila, August 2025

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

5. Gelände- und Gebäudeabwicklungen
Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden Höhenentwicklungen ist zu Wahrung des Straßen- und Ortsbilds zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländehöhen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Die relevanten Gelände- und Gebäudeabwicklungen sind im Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.

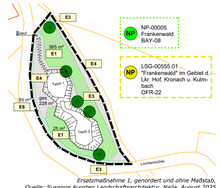
6. Niederschlagswasser
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.

7. Auslage von DIN-Normen
Aufgeführte DIN-Normen werden bei der Bauberatung der Stadt Wallenfels zur Einsicht bereitgehalten.

G _ Ersatzmaßnahmen

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 Ökokonto der Stadt Wallenfels fließen.

***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 1, genordert und ohne Maßstab, Quelle: Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Naila, August 2025

***Ersatzmaßnahme 2:** „Straßenbegleitgrün"*
Die Maßnahme erfolgt auf dem 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 2, genordert und ohne Maßstab, Quelle: Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Naila, August 2025

***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.

Ersatzmaßnahme 3, genordert und ohne Maßstab, Quelle: Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Naila, August 2025

Zur Vertiefung aller vorgenannten Ersatzmaßnahmen wird ausdrücklich auf den Umweltbericht verwiesen.

H _ Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplans und ist auf einer gesonderter Plankarte abgebildet.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Stadtrat Wallenfels beschloss in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen wurden zusätzlich vom ..... bis ..... im Internet unter https://www.wallenfels.de/ zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 4 (1) und 2 (2) BauGB

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom ..... bis ..... im Internet unter https://www.wallenfels.de/ zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 4 (2) u. 2 (2) BauGB

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Die Stadt Wallenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wallenfels, ...

.....
Stadt Wallenfels
Jens Korn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausgefertigt

Wallenfels, ...

.....
Stadt Wallenfels
Jens Korn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal" wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wallenfels zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wallenfels, ...

.....
Stadt Wallenfels
Jens Korn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Katasternachweis

Die Darstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein:

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage: Oktober 2023

.....
Im Auftrag

Stadt Wallenfels

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nahversorgungszentrum Leutnitztal"
Blatt 1 von 2

Nutzungsplan / Festsetzungskatalog

Verfahrensstand: Entwurf
12.09.2025