



**Stadt Naila**

Landkreis Hof

**Flächennutzungsplan, Änderung "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztastraße"**

**im Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztastraße“**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Rechtswirksame Fassung vom 20.07.2020**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Stadt Naila  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Frank Stumpf

Marktplatz 12  
95119 Naila

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

*info@tb-markert.de*  
*www.tb-markert.de*

**Bearbeitung:** **Lena Beyrich**  
M.A. Kulturgeographie  
**Nadja Skatula**  
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

aufgestellt: Nürnberg, 20.07.2020  
**TB|MARKERT**

ausgefertigt: Naila, 14.09.2020  
1.Bürgermeister Frank Stumpf

**Datum: Rechtswirksame Fassung vom 20.07.2020**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Standortalternativenprüfung</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.4.1	Übergeordnete Planungen	5
A.4.2	Naturschutzrecht	8
A.4.3	Wasserhaushalt	8
A.4.4	Altlasten	8
A.4.5	Denkmalschutz	8
<b>A.5</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>9</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.5.2	Nutzungsänderung	9
A.5.3	Flächenbilanz	9
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>10</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	13
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
<b>B.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>19</b>
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	19
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>20</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>20</b>
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	21
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	21
<b>B.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>22</b>

---

<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>23</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>24</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Naila verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem brachliegenden Grundstück an der Selbitztalesstraße einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird. Der Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt und ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel die Erhaltung zentralörtlicher Funktionen des Mittelzentrums Naila zu sichern. Hierzu soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet ermöglicht werden.

### **A.3 Standortalternativenprüfung**

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt trägt zur Erreichung der Zielsetzung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Städte Schwarzenbach am Wald, Naila und Selbitz bei, den großflächigen Einzelhandel an der Selbitztalesstraße zwischen Anger und Hoferstraße weiterzuentwickeln. In diesem Bereich stehen keine weiteren geeigneten Brachflächen zur Verfügung.

Der Vorhabenraum stellt eine Fläche dar, die für den Naturhaushalt und das Ortsbild von geringer Bedeutung sowie durch die innerörtliche Lage und bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist. Zudem ist der Standort durch die Anbindung an die Selbitztalesstraße bereits gut erschlossen. Lediglich eine Zufahrt mit Linksabbiegerspur muss geschaffen werden. Aufgrund dessen ist der Standort für das Vorhaben gut geeignet.

### **A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.4.1 Übergeordnete Planungen**

##### **A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

#### A.4.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost (5)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Oberfranken Ost vom 1. September 1987 mit seinen insgesamt 14 verbindlichen Änderungen (Stand: 26.08.2019), stellt das Stadtgebiet Naila als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Teilraumes mit besonderem Handlungsbedarf dar.

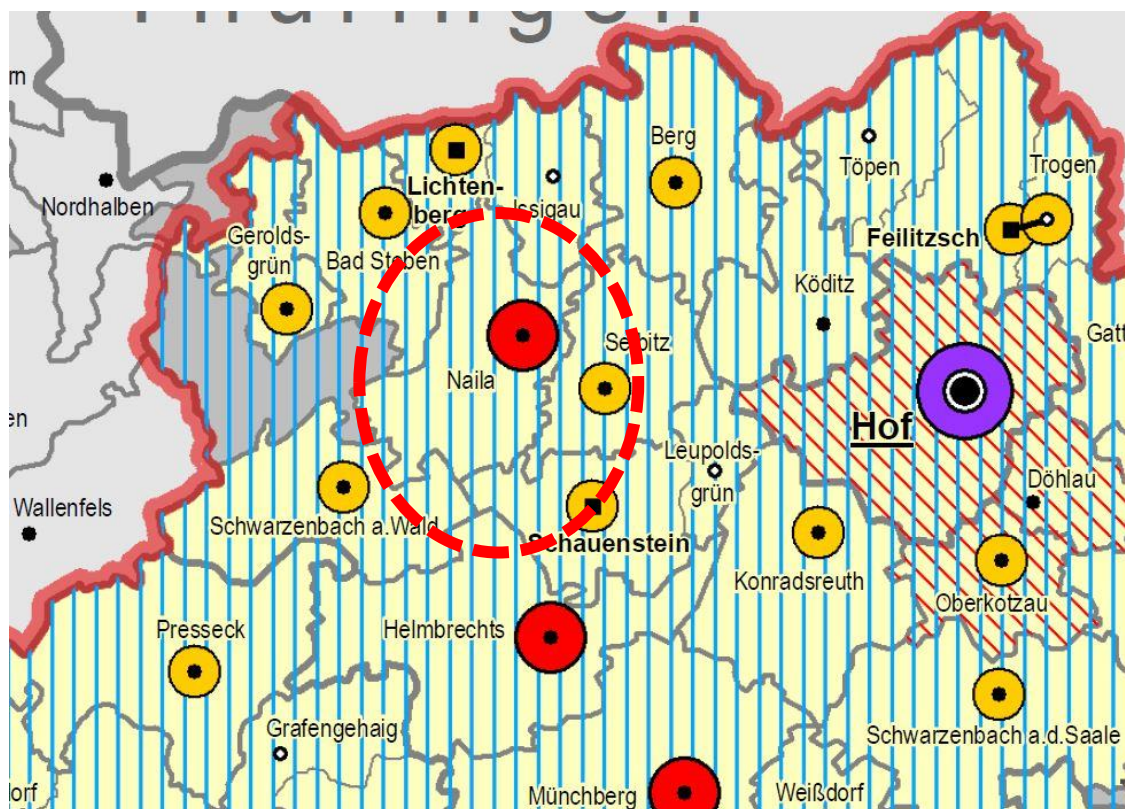


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken Ost Kart 1 Raumstruktur, o. Maßstab

Flächennutzungsplan, Änderung "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbstztastraße", Rechtswirksame Fassung vom 20.07.2020

Begründung mit Umweltbericht

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. (A I, 1)
- Die Wirtschaftskraft und die Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden. Auf eine weitere Stärkung der regionalen Wirtschaft soll auch zur Erhaltung ihrer Konkurrenzfähigkeit im europäischen Binnenmarkt hingewirkt werden. (A I, 4)
- Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden. Dabei sollen ökologisch bedeutsame Räume im Bereich der Regionsgrenzen gemeinsam mit den Nachbarn gesichert und soweit erforderlich gepflegt werden. (A I, 5)

## **A II Raumstruktur**

- Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum soll gesichert und insbesondere im nördlichen und östlichen Teil weiter erhöht werden. Dabei soll in der Region vor allem die Leistungsfähigkeit der Oberzentren Bayreuth und Hof sowie der zentralen Orte in den Mittelbereichen [...] Naila, [...] gestärkt werden. (A II, 1.3)

## **B I Natur und Landschaft**

- Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks [...] der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden. (B I, 4.1.2)

## **B II Siedlungswesen**

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden. (B II, 1.1)

## **B IV Gewerbliche Wirtschaft**

- Die Wirtschaftskraft der Region soll durch Stärkung der regionalen und sektoralen Wirtschaftsstruktur verbessert werden. (B IV, 1)
- Die regionale Wirtschaftsstruktur soll vordringlich und gleichwertig verbessert werden. Im Norden und Osten der Region soll neben der Stärkung der Betriebe auf eine weitere Auflockerung der Branchenstruktur hingewirkt werden; dabei soll insbesondere die Schaffung wirtschaftsnaher Dienstleistungen angestrebt werden. (B IV, 2)

- In allen Teilen der Region soll auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel hingewirkt werden. (B IV, 3.4.1)
- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden. (B IV, 3.4.1)
- Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreitung des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden. (B IV, 3.4.2)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt. (B IV, 3.4.3)

#### **A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Stadt Naila verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser stellt das Plangebiet als Mischbaufläche sowie als Grünfläche dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

#### **A.4.2 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenwald (ID: NP-00005). Weitere nach nationalem und internationalem Recht geschützte Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete) sind im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 35 m östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in ca. 250 m Entfernung nördlich des Plangebietes.

#### **A.4.3 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt im Näherungsbereich der Selbitz und im wassersensiblen Bereich. Beeinträchtigungen der Nutzungen bei extremen Hochwasserereignissen oder bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser sind nicht auszuschließen.

#### **A.4.4 Altlasten**

Es sind keine Altlasten- bzw. Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Hof entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

#### **A.4.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.



Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- 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.
- 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.

## **A.5 Änderung des Flächennutzungsplans**

### **A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 673 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 672, alle Gmkg. Naila, mit einer umfassten Fläche von insgesamt 7.193 m<sup>2</sup>.

### **A.5.2 Nutzungsänderung**

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel anstelle einer Mischbaufläche sowie einer Grünfläche.

### **A.5.3 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sonstiges Sondergebiet	7.193 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>7.193 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## B Umweltbericht

### B.1 Einleitung

Der Geltungsbereich umfasst einen teilweise versiegelten, etwa 1,07 ha großen Bereich nördlich des Ortskerns von Naila unmittelbar an der Selbitztalstraße.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 28.08.19)

#### B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Naila durch die Ausweisung eines neuen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Naila als Mischgebiet sowie als Grünfläche dargestellt. Da sich eine geplante Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**BayNatSchG**  
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da bereits teilversiegelt und hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet
- **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren
- **BayDschG**
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. 40 Meter östlich liegt das FFH-Gebiet „Selbitz, Muschwitz und Höllental“ (5636-371). Aufgrund der Vorbelastung durch angrenzende gewerbliche Nutzungen ist eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Änderung unwahrscheinlich.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Die Änderungsfläche liegt im Naturpark „Frankenwald“ (NP-00005). Das Landschaftsschutzgebiet „LSG ‚Selbitztal mit Nebentälern‘ im Gebiet des Landkreises Hof“ (LSG-00380.01) liegt etwa 1 km südwestlich des Vorhabenraums.

Nächstgelegene amtlich kartierte Biotope liegen in 250 m Entfernung nördlich (Ufergehölze an der Selbitz zwischen Naila und Hölle, 5636-0010-033) und in 270 m Entfernung südlich (Felsen am Bahnhof Naila).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Oberfranken Ost (5)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Region Oberfranken Ost (5) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.4.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Frankenwald östlich Naila“ (4) östlich der Planungsfläche, in dem bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Naturschutz und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beigemessen wird.

### **B.1.2.5 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Hof (Bearbeitungsstand Juli 2005) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Nordwestlicher Frankenwald (Thüringer Schiefergebirge“ (Nr. 392). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Östlich angrenzend liegt das Schwerpunktgebiet „Gewässersystem der Selbitz“ (475C).

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **B.2.1.1 Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha. Derzeit wird eine Teilfläche des Plangebietes als Parkfläche eines nördlich angrenzenden Automobilhändlers sowie als private Wohnfläche genutzt. Diese Bereiche sind stellenweise versiegelt. Im Osten durchquert die Selbitztastraße das Plangebiet. Die Randbereiche sind als Grünfläche mit Gehölzaufwuchs sowie südlich der Parkfläche als krautige Ruderalflur ausgebildet.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

#### **B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird derzeit stellenweise als Parkplatz und im nordwestlichen Teilbereich als Wohngebiet genutzt. Diese Bereiche sind vollständig versiegelt. Südlich der Parkfläche ist das Plangebiet als krautige Ruderalflur ausgebildet, stellenweise mit Gehölzaufwuchs. Westlich des Wohngebäudes liegt ein Privatgarten, innerhalb dessen sich ein Teich befindet sowie stellenweiser Gehölzaufwuchs. Der westliche Hangbereich ist durch eine Krautflur ausgeprägt (Nässezeiger) mit Gehölzen wie Ahorn, Erle und Birke.

Insgesamt ist die Vegetation im Plangebiet stark durch anthropogenen Einfluss geprägt.

Es liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise für das Plangebiet vor. Im Planungsgebiet ist das Vorkommen gartenbewohnender Ubiquisten und Kulturfolger sowie gebäudebewohnender Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe oder Haussperling) und Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) wahrscheinlich.

Durch die Lage im Gewerbegebiet bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstrassen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der Gartennutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Geltungsbereichs ist dem Unterkarbon zuzuordnen. Dieser setzt sich aus Ton- und Sandstein, Grauwacke, Konglomerat, Kalk- und Dolomitstein zusammen. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) vor. Der Boden ist durch die Teilversiegelung vorbelastet. Auch der Einsatz von Düngern und Pestiziden im Bereich des Privatgartens ist nicht auszuschließen und wirkt sich negativ auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon

auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Nutzung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Selbitzstraße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.4 Wasser**

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt im Näherungsbereich der Selbitz und im wassersensiblen Bereich. Beeinträchtigungen der Nutzungen bei extremen Hochwasserereignissen oder bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser sind wahrscheinlich.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der gärtnerischen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.1.5 Luft und Klima**

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der gärtnerischen Nutzung.

Durch die Lage im Gewerbegebiet Selbitztal sowie die Nähe zur Selbitzstraße sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### **B.2.1.7 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Änderungsbereich nicht geeignet. Die durch das Gewerbegebiet und die Selbitzstraße verursachten Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen wirken sich im hohen Grade auf die Erholungseignung im Planungsgebiet aus.

Der zur Selbitztalstraße parallel verlaufende Weg kann für Spaziergänge genutzt werden. Der Privatgarten hat lediglich für die Eigentümer eine Erholungseignung.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.8 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

Mit der Planung gehen Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem die Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB. Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethöden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.2.2.2 Fläche**

Die bauliche Entwicklung findet auf einer vorbelasteten Fläche statt, die bereits teilweise versiegelt ist. Durch die Darstellung einer Mischbaufläche sowie Grünfläche als Sondergebiet kann in unversiegelten Bereichen die Versiegelung zunehmen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung und der Umnutzung des Mischgebietes und der Grünfläche zum Sondergebiet geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der anschließenden offenen Feldflur Ersatzlebensräume.

Durch den entstehenden Betriebslärm des Sondergebietes kann es zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Sondergebietes kann eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut bewirken. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.4 Boden**

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Der geplante Versiegelungsgrad des Sondergebietes ist als hoch einzustufen. Durch die Versiegelung und Überformung des Bodens sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Der Verlust der Bodenfunktionen ist zu erwarten.

Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt. Durch Aufgabe der gärtnerischen Nutzung ist mit geringeren Stoffeinträgen durch Düngemittel und Pestizide/Herbizide zu rechnen.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.5 Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.6 Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zur Veränderung des Mikroklimas.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Fläche sowie die Emissionen aus dem Sondergebiet führen zur Steigerung von Geruchs- und Schadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.7 Landschaft**

Da das geplante Sondergebiet nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das



---

Schutzgut, auch wenn es durch die höhere Versiegelungsrate zum Verlust von Gehölzen führen kann, die Einfluss auf die Einsehbarkeit haben.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden im Änderungsbereich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

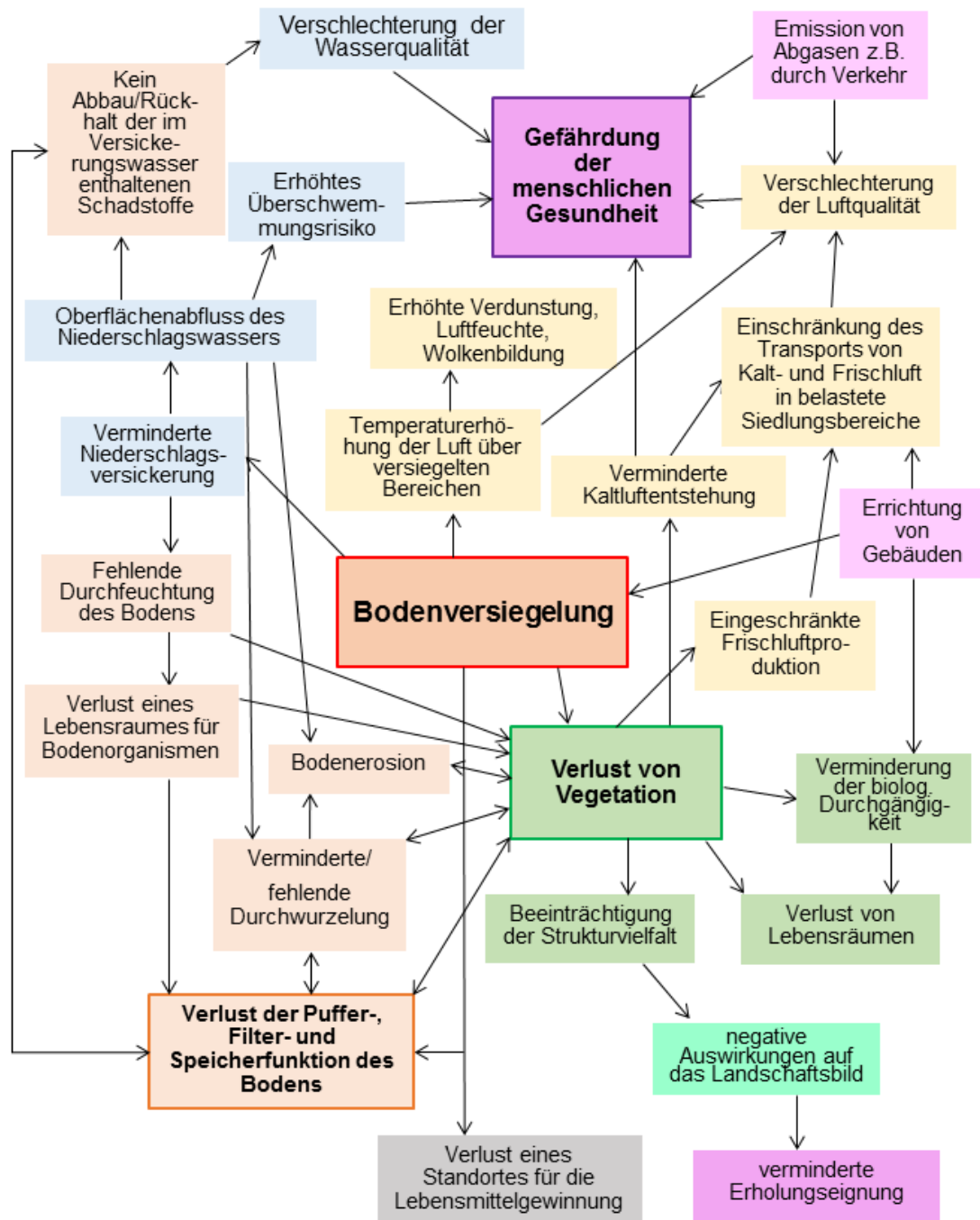
### **B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Von der Änderungsplanung ist kein bedeutsamer Erholungsraum betroffen. Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Durch das geplante Sondergebiet ist mit einem höheren An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der Lärm- sowie Luftschadstoffemissionen verursacht.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.



- Schutzgüter**
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
  - Boden
  - Wasser
  - Luft und Klima
  - Landschaft
  - Kultur- und sonstige Sachgüter
  - Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Abbildung 3: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Änderungsplanung nicht durchgeführt werden, würden die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans als Mischgebiet und Grünfläche weiterhin bestehen. Die derzeitigen Nutzungen als Parkplatz, Wohngebiet mit Garten und als Verkehrsfläche würden fortgesetzt werden.

Der Bedarf an Einzelhandelsmärkten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung würde weiterhin fortbestehen. Es müsste ein alternativer Standort zur Realisierung der Planung herangezogen werden, dessen Inanspruchnahme zu geringeren, aber auch zu höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen würde.

### B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Wahl eines bereits stark anthropogen überprägten Standortes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung verringert sich die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen (mind. 6 Bäume)</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

## B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Planungsraum liegt innerhalb eines bereits bebauten Gewerbegebietes und schließt direkt an die St 2195 an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Teilversiegelung ist der Bereich vorbelastet. Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung gegeben.

## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Des Weiteren fand zur Bestandsanalyse eine Ortsbegehung am 23.07.19 statt. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

### B.6.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.07.19</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 26.08.19] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.07.19</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.07.19</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 26.08.19] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.07.19</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 26.08.19]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztastraße“ der Stadt Naila beschreibt und bewertet den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen durch die Änderung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft als gering und für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei den Schutzgütern Luft und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Eine hohe Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden sowie Wasser.

Die Bodenversiegelung sowie die Beseitigung bestehender Gehölzstrukturen stellen den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirken sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zunehmen.

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes v. 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## **D      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken Ost Kart 1 Raumstruktur, o. Maßstab ...6

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 28.08.19) ..... 10

Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... 18

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich .....9

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 19

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....20

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....21

## **E      Abkürzungsverzeichnis**

Fl.-Nr. Flurnummer