Stadt Naila

Landkreis Hof

6. Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“

sowie

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinsame Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB bzw. § 10a BauGB

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Marktplatz 12
95119 Naila

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: 0911 999876-0

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner

Hermann Klar
M.Eng. Stadtplanung

Nürnberg, 09.09.2025
TB MARKERT

Naila, _____
Stadt Naila

i.A. Hermann Klar

1. Bürgermeister Frank Stumpf

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4

2. Berücksichtigung der Umweltbelange 4

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 6

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung 6

3.2 Behördenbeteiligung 7

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten 7

1. Einleitung

Die Stadt Naila verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren die konkreten Bestrebungen der KRAUSE Bauträger Holding GmbH, auf einem bereits bebauten Grundstück an der Selbitztalstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Bei Einzelhandelsmärkten wird nach gängiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 stellte das Plangebiet als Mischbaufläche, als Sondergebiet Laden und als Versorgungsfläche dar. Da die beabsichtigte Nutzung teilweise dem wirksamen Flächennutzungsplan widersprach, wurde die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert; beide Planwerke enthalten inhaltliche Bezüge aufeinander, was sich auch in den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zeigt. Daher wurde es vorliegend als zweckmäßig erachtet, eine gemeinsame zusammenfassende Erklärung für beide Pläne zu erstellen. Diese wird jeweils der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB sowie dem Bebauungsplan als zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen sind auf die Schutzgüter sind als gering anzusehen. Dies liegt vor allem an der Tatsache, dass es sich bei der Planung nicht um eine Neuausweisung von Flächen handelte, sondern um die Nachnutzung einer bereits stark versiegelten Fläche im Siedlungsgebiet der Stadt Naila.

Die Bodenversiegelung stellt normalerweise den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar; sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Jedoch wird sich die Versiegelung im Plangebiet durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand nicht verändern. Die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ist als positiv zu betrachten, da so die Neuversiegelung von Flächen vermieden wird.

Es entsteht im Vergleich zur vorherigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

<u>Fläche</u>

Die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche ist als neutral zu bewerten, da es sich um eine Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen handelt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung sowie in der Nachnutzung Ersatzlebensräume. Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder zu Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Die bauliche Nutzung der aktuellen Fläche wird sich durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht im besonderen Maße zum aktuellen Zustand verändern.

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

Boden

Die zukünftige bauliche Nutzung (Versiegelung) des Plangebietes wird sich zur aktuellen Nutzung der Fläche kaum unterscheiden. Das Maß der vorhandenen Teil- und Vollversiegelungen im Plangebiet wird in etwa gleichbleiben. Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

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

Wasser

Die Überplanung von bereits bisher versiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit für das Oberflächenwasser nicht und hat somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die vorhandene sowie die zukünftige Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut geringfügig reduziert werden (wenige nicht versiegelte Bereiche). Im Gegensatz zur aktuellen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wesentlich ändern werden. Innerhalb der Grünordnung werden Festsetzungen getroffen werden, die einen positiven Effekt auf das Schutzgut mit sich bringen (z.B. Festsetzung versickerungsfähiger Beläge); aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser jedoch als gering anzusehen.

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

Luft / Klima

Über versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Die temperatur-/luftbewegungsrelevante Versiegelung und Bebauung wird sich jedoch durch die geplante Nachnutzung der Fläche durch ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nicht verändern. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, etwa das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Nutzung versickerungsfähiger Wegematerialien.

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

Landschaft

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Gestalt des Geltungsbereichs wird sich ebenfalls kaum verändern, da es sich um eine Nachnutzung auf einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen).

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

Kultur und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären zusätzlichen Verkehr auftreten. Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

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

Die ermittelten Umweltbelange für die Bauleitpläne wurden in dem jeweiligen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Diese Umweltberichte wurden dem Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründungen beigefügt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen im Rahmen der jeweiligen Beteiligung sowie ihre Behandlung zusammengefasst wiedergegeben.

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurde angeregt die Straßen- und Fußwegeverbindung zu überdenken, da die Verkehrssicherheit der Walchstraße durch die parallele Nutzung als öffentliche Durchfahrt einerseits und als Be- und Entladezone für Kunden des Supermarkts andererseits zu bemängeln sei. Außerdem sei die Fußwegeverbindung zwischen Spielplatz, Marktplatz und Rathaus auf dem Gelände nicht ausreichend hergestellt. Diese Anregungen wurden insofern berücksichtigt, als dass die Walchstraße im Plangebiet als „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt wurde und beim Bau der Straße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden sollen. Die bestehenden Fußwegeverbindungen in der Umgebung erachtete der Stadtrat als ausreichend.

Bezüglich der Bedeutung des Plangebiets für das Erscheinungsbild der Altstadt wurde auf die Gestaltung der Anlieferung sowie die vorhandenen Gehölze an der Selbitztalstraße hingewiesen. Aufgrund der Vorprägung durch die nördlich angrenzenden Einzelhandelsmärkte wurde die Auswirkung auf das Stadtbild durch die geplante Bebauung vom Stadtrat als gering eingestuft und auf den Erhalt der Gehölzgruppe verwiesen.

Weiterhin wurde auf die Möglichkeiten von Festsetzungen in Hinblick auf die blau-grüne Infrastruktur, etwa den Wasserhaushalt, Regenwasserkanäle, Artenschutz und Klimaschutz hingewiesen. Diese Belange wurden durch die enthaltenen Festsetzungen aus Sicht des Stadtrats im Rahmen des vorliegenden Vorhabens bereits ausreichend berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der Nutzungsmischung auf der Fläche für weitere Nutzungen neben dem Lebensmitteleinzelhandel, beispielsweise Seniorenwohnen oder einen Kindergarten, angeregt, was jedoch nicht der vorgesehenen Nutzung des Interkommunalen Entwicklungskonzept (IEK 2020) sowie dem konkret geplanten Vorhaben entspräche. Änderungen an der geplanten Nutzung wurden aus diesen Gründen nicht vorgenommen

3.2 Behördenbeteiligung

Die Verkaufsfläche wurde entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans begrenzt.

In Übereinstimmung mit dem beauftragten Schallschutzgutachten wurde die Anlieferung im Nachtzeitraum ausgeschlossen und eine Reduzierung der Emissionen durch Wärmepumpen festgesetzt. Zum Schutz der nächtlichen Fauna wurde eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung ergänzt.

Die Festsetzungen zur Geländemodellierungen durch Böschungen und Stützmauern wurden präzisiert und mit den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in Einklang gebracht.

Durch das Wasserwirtschaftsamt Hof wurden Vorsorgemaßnahmen in Bezug auf Hitze, Trockenheit und starke Regenfälle gefordert. Durch die Anlage von Grünflächen, versickerungsfähige Beläge, Fassadenbegrünung sowie die Empfehlung zur baulichen Regenwasserrückhaltung wurden die möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB ausgeschöpft. Zudem soll im Rahmen der Entwässerungsplanung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers in die Selbitz beantragt werden.

Durch die Abfrage von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde die Planung mit den Leitungsbetreibern abgestimmt. Hinweise zum Schutz von Versorgungsleitungen, zu Altlasten und Bodenschutz, Wasserhaushalt und Immissionsschutz wurden in die Planung aufgenommen und so an den Vorhabenträger weitergegeben.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Erforderlichkeit, Planungsalternativen zu untersuchen, war in der vorliegenden Planung nicht gegeben, da die Fläche bereits bebaut, in der interkommunalen Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel vorgesehen und im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 als Mischbaufläche mit einem Sondergebiet Laden ausgewiesen war. Das konkrete Vorhaben war zwischen Vorhabenträger und Verwaltung abgestimmt und wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt.