Stadt Naila

Landkreis Hof

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung vom 07.07.2025

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Matthias Fleischauer**

Hermann Klar

Nicolas Schmelter

Planstand **Endfassung vom 07.07.2025**

Nürnberg, 07.07.2025
TB|MARKERT

Matthias Fleischauer

Naila, _____
Stadt Naila

1. Bürgermeister Frank Stumpf

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**6**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**6**
A.2	**Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**	**6**
A.3	**Ziele und Zwecke**	**6**
A.4	**Kurzbeschreibung des Vorhabens**	**6**
A.5	**Verfahren**	**7**
A.6	**Ausgangssituation**	**7**
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.7	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**7**
A.7.1	Übergeordnete Planungen	7
A.7.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.7.3	Naturschutzrecht	10
A.7.4	Wasserhaushalt	10
A.7.5	Altlasten	10
A.7.6	Denkmalschutz	10
A.7.7	Immissionsschutz	11
A.7.8	Fachplanungen und –gutachten	11
A.8	**Artenschutzrechtliche Prüfung**	**11**
A.8.1	Rechtliche Grundlagen	11
A.8.2	Datengrundlagen	11
A.8.3	Wirkungen des Vorhabens	12
A.8.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	12
A.8.5	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	13
A.8.6	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	14
A.8.7	Zusammenfassung	16
A.9	**Planinhalt**	**17**
A.9.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	17
A.9.2	Räumlicher Geltungsbereich	17
A.9.3	Art der baulichen Nutzung	17
A.9.4	Maß der baulichen Nutzung	17
A.9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	17
A.9.6	Örtliche Bauvorschriften	18
A.9.7	Grünordnung	18
A.9.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.9.9	Immissionsschutz	21
A.9.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21

A.9.11 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung 22
A.9.12 Flächenbilanz 22

B Umweltbericht 23

B.1 Einleitung 23
B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 23
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 23

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes 27
B.2.1 Schutzgut Fläche 27
B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 27
B.2.3 Schutzgut Boden 28
B.2.4 Schutzgut Wasser 29
B.2.5 Schutzgut Luft und Klima 29
B.2.6 Schutzgut Landschaft 29
B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 29
B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 30
B.2.9 Wechselwirkungen 30

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 30
B.3.1 Wirkfaktoren 30
B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 31
B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 32
B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 32
B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 33
B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima 33
B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 33
B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 34
B.3.10 Wechselwirkungen 35
B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes 36
B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 36
B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 36

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 36

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 37
B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 37
B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 37

B.6 Zusätzliche Angaben 38

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 38
B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 39
B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 39
B.6.4 Referenzliste mit Quellen 39
B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 40
C Rechtsgrundlagen 41
D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 42
E Anhang 42

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 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.

Zur Realisierung des großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 675/2, 675/3, 676/1 sowie Teilflächen der Flst.-Nr. 681/11, 681/13 und 681/15, alle Gmkg. Naila, wird somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ erforderlich.

A.2 Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Naila einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den Plangrundstücken zu schaffen.

Die Stadt Naila hat sich entschlossen, die Ansiedlung im Wege eines solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Hintergrund für die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass im Wege des Vorhaben- und Erschließungsplanes und aufgrund der Befreiung vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) eine detaillierte Steuerung des anzusiedelnden Vorhabens möglich ist.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Naila wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages wird außerdem sichergestellt, dass das Vorhaben auch verwirklicht wird. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, bereit und in der Lage zu sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Dies wird durch schriftliche Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes nachgewiesen.

Dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Dieser ist, einschließlich der zugrundeliegenden Gutachten, Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der Planung macht sich die Stadt die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zueigen.

A.3 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Naila zu sichern. Hierzu soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet ermöglicht werden.

A.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Flst-Nr. 675/2, 675/3, 676/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 681/11, 681/13 und 681/15, alle Gmkg. Naila, im Zentrum der Stadt, nördlich der Altstadt.

Das Gebäude des künftigen Lebensmittelmarkes mit einer Verkaufsfläche von ca. ~~1.220~~ 1.200 m² befindet sich im Westen des Plangebiets. Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Walchstraße im Norden des Gebäudes, eine weitere Zufahrt für Kunden erfolgt ebenfalls über die bestehende Walchstraße. Unter den 88 vorgesehen Stellplätzen sind drei Eltern-Kind-Stellplätze, zwei Behindertenstellplätze und eine Ladesäule für zwei batterieelektrische Fahrzeuge vorgesehen. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellflächen für Fahrräder und Einkaufswagenhäuschen und sowohl gebäudeunabhängige als auch gebäudeabhängige Werbeanlagen geplant.

Die Freiflächen werden zur Anlage von Stellplätzen und Fahrgassen überwiegend befestigt. Die übrigen Flächen werden als bepflanzte Grünflächen ausgebildet.

A.5 Verfahren

Das Verfahren wird im Regelverfahren aufgestellt.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet grenzt östlich an den Ortskern der Stadt Naila an und ist von gemischt genutzten Flächen umgeben. Im Osten wird das Plangebiet durch die Selbitztalstraße begrenzt und über die Walchstraße erschlossen.

Die Flurstücke 675/2, 675/3, 676/1, 681/11 und 681/13 befinden sich in privatem, das Flurstück 681/15 in öffentlichem Eigentum.

Der Vorhabenträger kann über die beanspruchten Teilflächen der Flurstücke 681/11, 681/13 und 681/15 verfügen.

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit bereits gewerblich genutzt, auf dem Flurstück 675/3 befindet sich die dazugehörige Parkplatzfläche mit Straßenbäumen und Pflanzflächen. Im Südosten grenzen Flächen eines Autohauses und einer Gasversorgungsanlage an.

Die Walchstraße führt im Bereich des geplanten Parkplatzes durch das Plangebiet.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (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 Versorgung- 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.7.1.2 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.

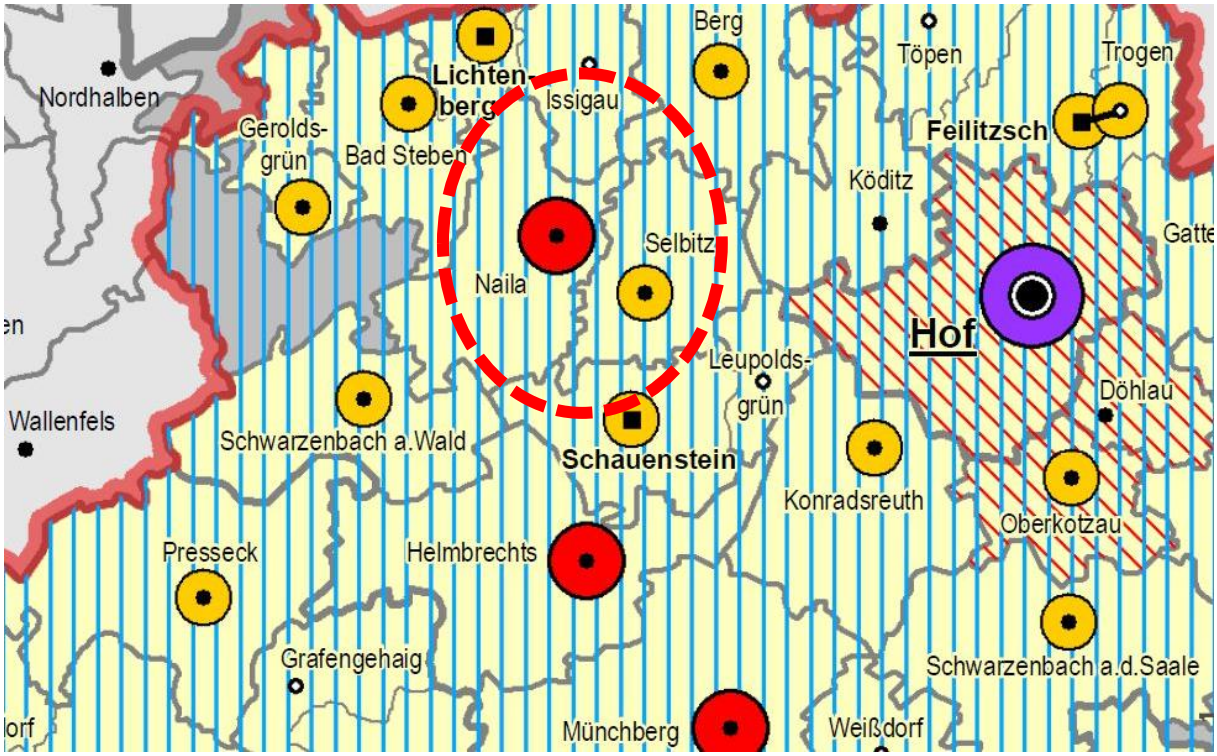

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-Ost Karte 1 Raumstruktur, o.M.

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 Naturparken […] 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.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Naila verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser stellt das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche, Versorgungsfläche und Sondergebiet Laden dar. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau gestrichelt), o.M.

A.7.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor und ist somit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

A.7.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes 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.7.4 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.7.5 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.

A.7.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet 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.7.7 Immissionsschutz

Die in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stefan Leistner vom 03.05.2023 (PN 240904) herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

A.7.8 Fachplanungen und –gutachten

ISEK

Für die Städte Schwarzenbach am Wald, Naila und Selbitz besteht ein fortgeschriebenes interkommunales Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2020. Das vorgeschlagene Neuordnungskonzept wurde in den vergangenen Jahren teilweise umgesetzt und soll mit dem geplanten Vorhaben weitergeführt werden. Das Vorhaben unterstützt somit die Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes und setzt die darin genannte Maßnahme F.9 um.

A.8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.8.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.8.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Hof – Siedlungen, Höhlen und Verkehrsflächen
- Bestandsaufnahme am 24.09.2024

A.8.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.8.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Sondergebiets und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.8.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.8.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.8.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.8.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im März oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang Oktober. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) im Außenraum.

A.8.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.8.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.8.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagd-gebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die aktuell bereits baulich genutzten Flächen des Planungsvorhabens sind als Jagdraum ungeeignet. Es finden sich darüber hinaus keine geeigneten Strukturen für Quartiere. Die Bestands-gehölze im Untersuchungsgebiet wurden auf das Vorkommen von Höhlen oder Rindenabplatzungen geprüft. Es wurden keine Strukturen vorgefunden, die von Fledermäusen als Habitat genutzt werden können. Darüber hinaus wurden die Fassaden der aktuellen Bebauung im Plangebiet ebenfalls gesichtet. Auch hier konnten keine nutzbaren Strukturen (Abplatzungen, Risse, etc.) für Fledermäuse vorgefunden werden.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar vereinzelt Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen

Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Ausweisung des Sondergebietes für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

A.8.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt wird, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Aufgrund der im Siedlungsgebiet eingebetteten Lage der Planungsgebiets sowie aufgrund des Mangels an geeignete Strukturen werden Ihre Belange daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund des Mangels an geeignete Strukturen (Offenlandbereiche, Bracheflächen, Offene Flur) generell auszuschließen.

Die **Feldlerche** brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt ein strukturreiches Offenland. Der Untersuchungsraum befindet sich in Siedlungs- und Waldnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme einer bereits baulich genutzten Fläche wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt. Es befinden sich darüber hinaus keine geeignete Habitatstrukturen (z.B. Gebüschstrukturen) im Plangebiet, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatschG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter, da die Flächen aktuell großflächig versiegelt sind und nur vereinzelt Solitärgehölze vorhanden sind. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Die für Gehölzbrüter (und an Gehölze gebundenen Arten) notwendigen Habitatansprüche liegen im Plangebiet nicht vor. Eine Betroffenheit dieser Gilde kann somit ausgeschlossen werden.

Greifvögel und Eulen

Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sowie der Gestaltung im Umfeld (keine Substrate zum Nestbau) unwahrscheinlich.

Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch das geplante Sondergebiet nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.8.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Sondergebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.9 Planinhalt

A.9.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Durch die Planung wird die zentrumsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Stadt Naila weiter ausgebaut. Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

A.9.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 675/2, 675/3, 676/1 sowie Teilflächen der Flst.-Nr. 681/11, 681/13 und 681/15, alle Gmkg. Naila, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,63 ha.

A.9.3 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet ermöglicht die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel einer Verkaufsfläche von 1.200 m²

A.9.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von ~~0,85~~0,86 überschritten werden.

Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht höher als ~~497,1~~498,4 m. ü. NHN liegen. Hiervon kann ausnahmsweise um bis zu 0,3 m abgewichen werden, wenn die Einhaltung dieser festgesetzten Höhe zu einer unzumutbaren Härte bei der Sicherung des Gebäudes vor Starkregen- und Hochwassergefahren führen würde.

Die Oberkante von Hauptgebäuden darf eine Wandhöhe von 7,0 m bezogen auf die OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 Meter überschreiten, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 Meter zur Umfassungsmauer aufweisen. Mit dieser Höhe wird eine städtebaulich vertretbare Kubatur des Marktes ermöglicht.

A.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen die folgenden baulichen Anlagen zulässig: Werbeanlagen (Werbepylon, Einfahrtshinweis), Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswägen, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Märkte erforderliche untergeordnete Anlagen.

Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks und da die angrenzenden Nutzungen dem nicht entgegenstehen, sind die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen innerhalb der Baugrenzen auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO zulässig.

A.9.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulichen Eingliederung der geplanten Bebauung werden Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dächer, Fassaden, Werbeanlagen sowie für Einfriedungen getroffen. Es werden Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen, um die vorgesehene Bebauung auch im bestehenden Gelände zu ermöglichen, das nach nord-~~osten~~ westen stark ansteigt und durch Abfangungen gegliedert wird.

A.9.7 Grünordnung

A.9.7.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.9.7.2 Erhalt Gehölze

Baumschutz

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Bestandsgehölze. Sofern es zu Bauarbeiten im Umfeld angrenzender Bestandsgehölze kommt sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Zur Erhaltung der vorhandenen im Umfeld befindlichen Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um betroffene Bäume ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.9.7.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mind. 15 Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der

Artenliste zu verwenden. Einheimische Arten wurden mit einem * markiert. Bei den restlichen Arten handelt es sich um resiliente Bäume im Zuge des Klimawandels (KNE-Report, GALK-Straßenbaumliste). Die Standorte sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen (Festsetzung) frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten.

Versickerungsfähige Beläge:
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung:
Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

A.9.7.4 Grünordnerische Hinweise

Allgemein
Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.9.7.5 Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 14-18 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ginkgo biloba	Ginkgo
*Quercus petrea**	Traubeneiche
*Quercus robur**	Stieleiche
Liliodendron tulpifera	Tulpenbaum
*Prunus padus**	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 12-14 cm; einheimische Arten sind mit * markiert

*Acer campestre**	*Feldahorn*
Alnus x spaethii	Purpurerle

*Carpinus betulus**	Hainbuche
Catalpa bignioides	Trompetenbaum
*Crataegus laevigata**	Zweigriffliger Weißdorn
*Crataegus monogyna**	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreutheria paniculata	Blasenesche
Liquidamba stytaciflua	Amberbaum
*Rhamnus cathartica**	Kreuzdorn
*Sorbus aucuparia**	Echte Eberesche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Obstbäume: Hoch- oder Halbstämme, StU: 10-12 cm, regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; einheimische Arten sind mit * markiert

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
*Corylus avellana**	Hasel
*Euonymus europaea**	Gew. Pfaffenhüttchen
*Ligustrum vulgare**	Liguster
*Rosa canina**	Hundsrose
*Salix pupurea**	Purpur-Weide
*Sambucus nigra**	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*Viburnum opulus**	Wasser-Schneeball

A.9.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)[1] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,63 ha. Die baulich genutzten Flächen einschließlich der bestehenden Verkehrsflächen belegen aktuell den Großteil der Fläche. In den Randbereichen oder als Parkplatzeingrünung finden sich vereinzelte Solitärbäume sowie Solitärsträucher. Entsprechend der vorliegenden Planung soll die Fläche in Zukunft als Sondergebiet genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige Nutzung des Geltungsbereichs keine zusätzlichen Versiegelungen (bzw. nur sehr geringfügig) im Gegensatz zur aktuellen Nutzung mit sich bringt. Auch nach Umsetzung der Planung werden wieder Grünflächen und Vegetationsstrukturen, im ähnlichen Umfang wie derzeit vorhanden, vorhanden sein. Daher ist aktuell nicht von einer Degradierung der vorhandenen Vegetationsbestände

[1] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

auszugehen, die einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellen würden. Aufgrund der bereits vorliegenden starken Versiegelung im Geltungsbereich der Planung ist nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, die im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren sind.

A.9.9 Immissionsschutz

Der beauftragte Bericht zum Immissionsschutz „B.-planverfahren „SO LIDL Walchstraße“ von Dipl.-Ing.(FH) Stefan Leistner kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der höchste errechnete Pegel tags beträgt 50,1 dB(A) bei einem benachbarten Gebäude in der Walchstraße während der höchste Beurteilungspegel im Nachtzeitraum beim Wohnhaus an der Pointgasse 36,6 dB (A) beträgt.

Die TA-Lärm sieht vor, dass bei einer Vorbelastung durch bereits existente Gewerbebetriebe bei Unkenntnis der dadurch schon vorhandenen Immissionen die Orientierungswerte der Verordnung als dann sicher eingehalten gelten, wenn die Immissionen der neuen Emittenten um 6 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert liegen. Dies ist mit den angesetzten Rechenparametern Annahmen sicher der Fall. Im Tagzeitraum liegen die Pegel aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zwischen Kundenparkplatz und maßgeblichem Immissionsort minimal um ca. 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert und im Nachtzeitraum beträgt die geringste Unterschreitung ca. 8 dB(A). Die Einhaltung der Immissionswerte für den Nachtzeitraum setzt allerdings die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die eingesetzten Wärmepumpen voraus. So ist entweder, wie in der Berechnung angesetzt, eine Lärmschutzwand von ca. 3m Höhe als Abschirmung zum Gebäude Peunthgasse 5 hin zu errichten oder die Wärmepumpen sind mit Schallschutzhauben auszurüsten. Dabei ist die Schallleistung der Wärmepumpen um 15 dB(A) zu reduzieren.

Die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 sind einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fährverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Die in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stefan Leistner vom 03.05.2023 (PN 240904) herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

Die Einhaltung der oben festgelegten Immissionsrichtwerte ist auf Anforderung des Landratsamtes Hof durch ein nach § 29b BImSchG zugelassenes Messinstitut nachzuweisen. Werden dabei Überschreitungen der oben genannten Immissionsrichtwerte festgestellt und ist deren Einhaltung durch bauliche und planerische Maßnahmen nicht zu gewährleisten, so sind weitere Auflagen ausdrücklich vorbehalten.

A.9.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Walchstraße, Anschlüsse an die örtliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind möglich.

Für die Stadt Naila besteht keine Stellplatzsatzung. Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

A.9.11 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser des Daches sowie der Außenanlagen des geplanten Neubaus zu sammeln, vorzureinigen und in den Vorfluter einzuleiten. Das häusliche Abwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Die konkrete technische Umsetzung ist derzeit noch Gegenstand weiterer Abstimmungen.

Bei einer Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.9.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	0,63 ha	100,0%
Fläche gesamt	**0,63 ha**	**100 %**

B Umweltbericht

B.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 sind die aktuellen Bestrebungen KRAUSE Bauträger-Holding GmbH, auf einem brachliegenden Grundstück an der Selbitztalstraße einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Zur Realisierung eines Vorhabens für einen großflächigen Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 675/2, 675/3, 676/1 sowie Teilflächen der Flst.-Nr. 681/11, 681/13 und 681/15, alle Gmkg. Naila, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt, nördlich der Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.333 m².

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die zentralörtlichen Funktionen des Mittelzentrums Naila zu sichern. Hierzu soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet ermöglicht werden.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan 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 den vorliegenden Bebauungsplan 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
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- 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)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da 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, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- 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; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- 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 Planungsgebietes.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Selbitz, Muschwitz und Höllental“. Es verläuft linienartig ca. 35 m östlich des Plangebiets von Nord nach Süd und folgt dem Verlauf des nahen gelegenen Fließgewässers „Selbitz“.

Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich, da sich die geplante Nutzung der Flächen in Bezug auf die Bebaubarkeit kaum verändern werden.

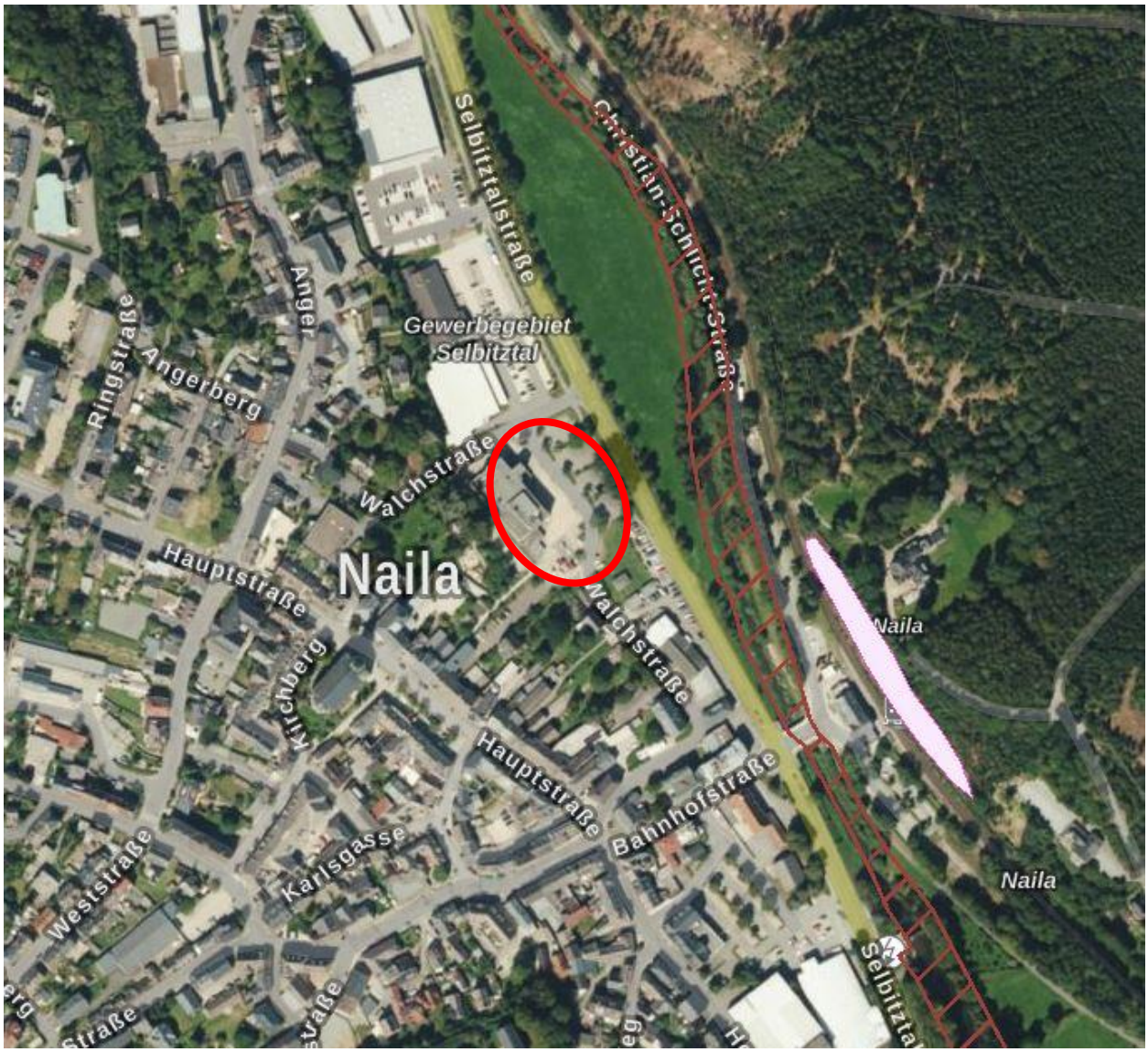

Abbildung 3: FFH-Gebiet (braun schraffiert) im Umfeld des Plangebietes (rot gekennzeichnet) [Bayernatlas, 2024]

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) 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.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Frankenwald NP-00005“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Bereichen die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb von Flächen die als Hochwassergefahrenflächen „HQextrem“ ausgewiesen sind.

Die östlich der „Selbitztalstraße“ befindlichen Auebereiche der Selbitz sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

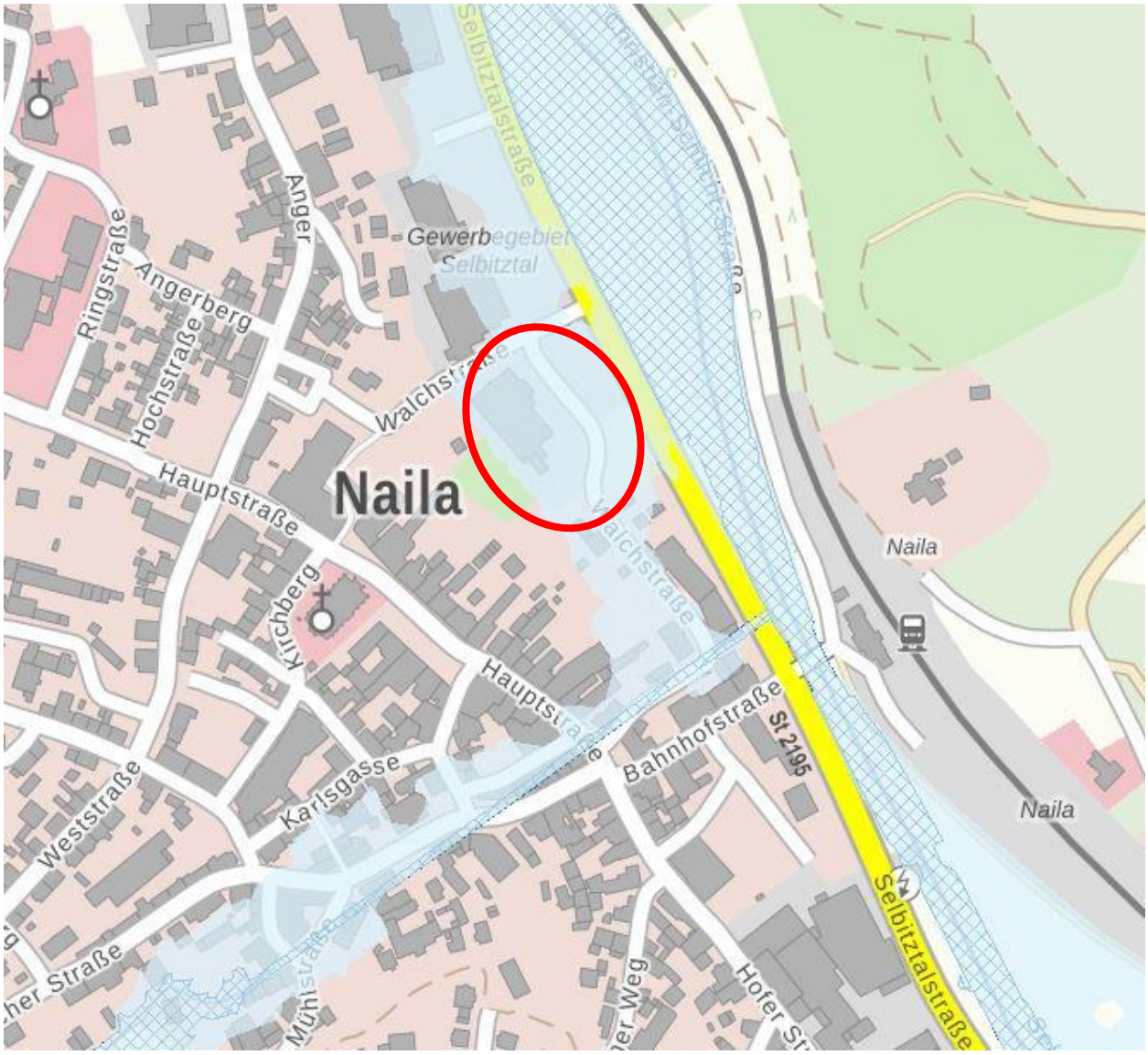

Abbildung 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (kariert in blau), HWextrem-Flächenausweisungen (hellblau) und Plangebiet (rot markiert) [Bayernatlas, 2024]

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberfranke Ost sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.7.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Naila verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser stellt das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche, Sondergebiet und Versorgungsfläche dar. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau gestrichelt), o.M.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge“ (D48). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet zahlreiche Versiegelungen vorhanden, da es sich um städtische, baulich genutzte Flächen handelt.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen.

Bei der vorhandenen Vegetation im Plangebiet handelt es sich vorwiegend um einzelne Solitärgehölze und Bodendecker. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Fläche besitzen noch einen relativ geringen Stammumfang. Die vorhandenen Bäume entlang der Selbitztalstraße besitzen einen größeren Stammumfang. Die Grünflächen entlang der Parkierungsflächen sind mit typischen Bodendecker (Schneebeere -*Symporcarpus albus*, Kriechmispel - *Cotoneaster*

dammeri) besetzt. Die vorhandene Bepflanzung ist als typische Parkplatzeingrünung im Innenbereich zu beurteilen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zu stark frequentierten Straße 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 Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „98b: Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)“ vor. Der Boden ist durch die bauliche Nutzung bereits stark vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die bestehende Bebauung bereits stark eingeschränkt sind.

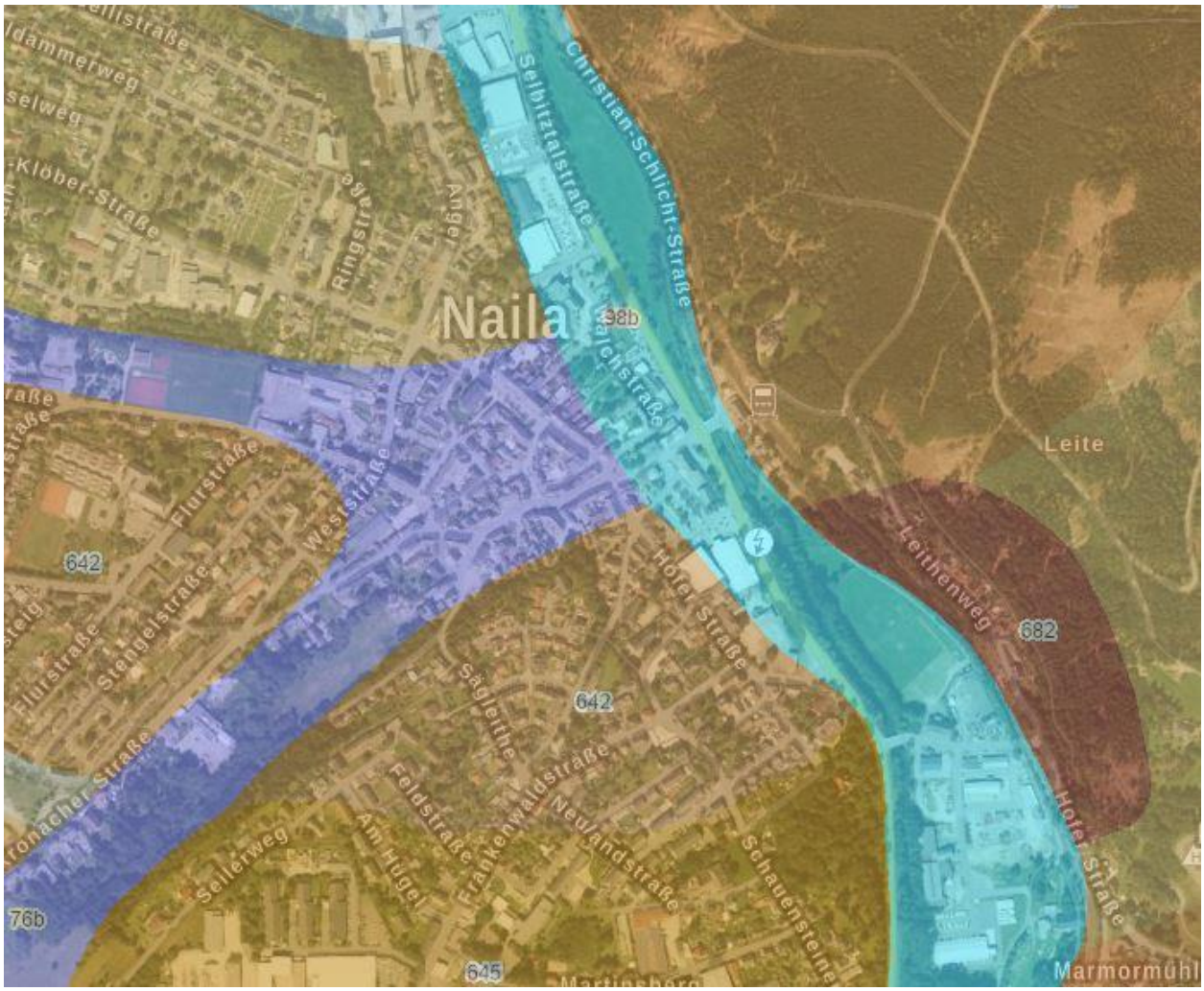

Abbildung 6: Bodentypen, Plangebiet (rot markiert) [Bayernatlas]

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird als allgemeiner Baugrundhinweis für die Flächen im Plangebiet folgendes angegeben:

„oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“

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 bis mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Jedoch befindet sich das Plangebiet im direkten Umfeld (ca. 50 m westlich) des Fließgewässers „Selbitz“. Die „Selbitztalstraße“, die zwischen dem Plangebiet und der Selbitz verläuft, liegt ca. 1.5 m höher im Gelände als der Tiefpunkt des Fließgewässers.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Bereichen die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb von Flächen die als Hochwassergefahrenflächen „HQextrem“ ausgewiesen sind.

Aufgrund der Lage innerhalb von wassersensiblen Bereichen steigt die Gefahr von Oberflächenabflüssen oder Grundwasseraustritten im Zuge von Starkregenereignissen.

Die östlich der „Selbitztalstraße“ befindlichen Auebereiche der Selbitz sind ebenfalls als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

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

Eine Vorbelastung besteht durch die aktuell bereits bestehenden starken Versiegelungen im Plangebiet.

Durch die Nähe zur stark frequentierten „Selbitztalstraße“ sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet und bereits von drei Seiten durch weitere Bebauung umfasst. Die Fläche selbst ist aktuell bereits bebaut und stark versiegelt.

Die Flächen sind für das lokale Landschaftsbild nicht von besonderer Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen

werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

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.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 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.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i 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 folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und

allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

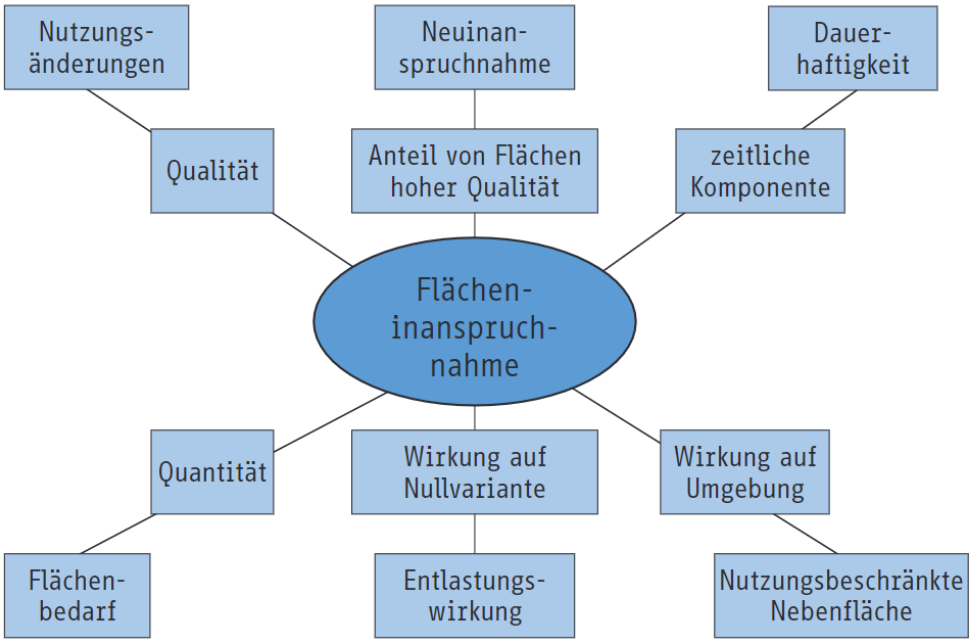

Abbildung 7: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben gleichwertig bleibt.

Neuinanspruchnahme

Das Bauvorhaben wird komplett auf einer bereits stark qualitativ degradierten Fläche durchgeführt Eine Fläche gilt als stark qualitativ degradiert, wenn durch vorheriges menschliches Eingreifen nur mehr maximal fünf weitere Nutzungsarten theoretisch auf der Fläche möglich sind. Für die Neuinanspruchnahme ist das neutral zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird langfristig baulich in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Keine

Entlastungswirkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen. Durch die Ausweisung des Sondergebiets an dieser Stelle kann die Überplanung anderenorts vermeiden werden.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf ist als neutral zu bewerten, da es sich um eine Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen handelt

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 8: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut 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 -beeinträchtigungen 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 Durchgrünung des Sondergebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Vegetationsbeständen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

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

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die zukünftige bauliche Nutzung (Versiegelungen im Plangebiet) des Plangebietes wird sich zur aktuellen Nutzung der Fläche kaum unterscheiden. Das Maß der vorhandenen Teil- und Vollversiegelungen im Plangebiet wird in etwa gleich bleiben.

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.

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 geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Überplanung von bisher versiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers nicht und hat somit keine zusätzlichen negative Auswirkungen für 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.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. 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 im besonderen Maße ändern werden. Jedoch ist drauf hinzuweisen, dass innerhalb er Grünordnung Festsetzungen getroffen werden, die einen positiven Effekt auf das Schutzgut mit sich bringen. Jedoch ist dieser Effekt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als gering anzusehen (z.B. Festsetzung versickerungsfähiger Beläge).

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

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Jedoch wird sich diese Gegebenheit durch die geplante Nachnutzung der Fläche durch ein Sondergebiet 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, wie das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Nutzung versickerungsfähiger Wegematerialien.

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

B.3.7 Auswirkungen auf 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.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung 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.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

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.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt normalerweise die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt. Jedoch wird sich der Grad der vorhandenen Versiegelung im Plangebiet nicht erhöhen. Weitere Wechselwirkungen die zu berücksichtigen sind, sind aktuell nicht absehbar.

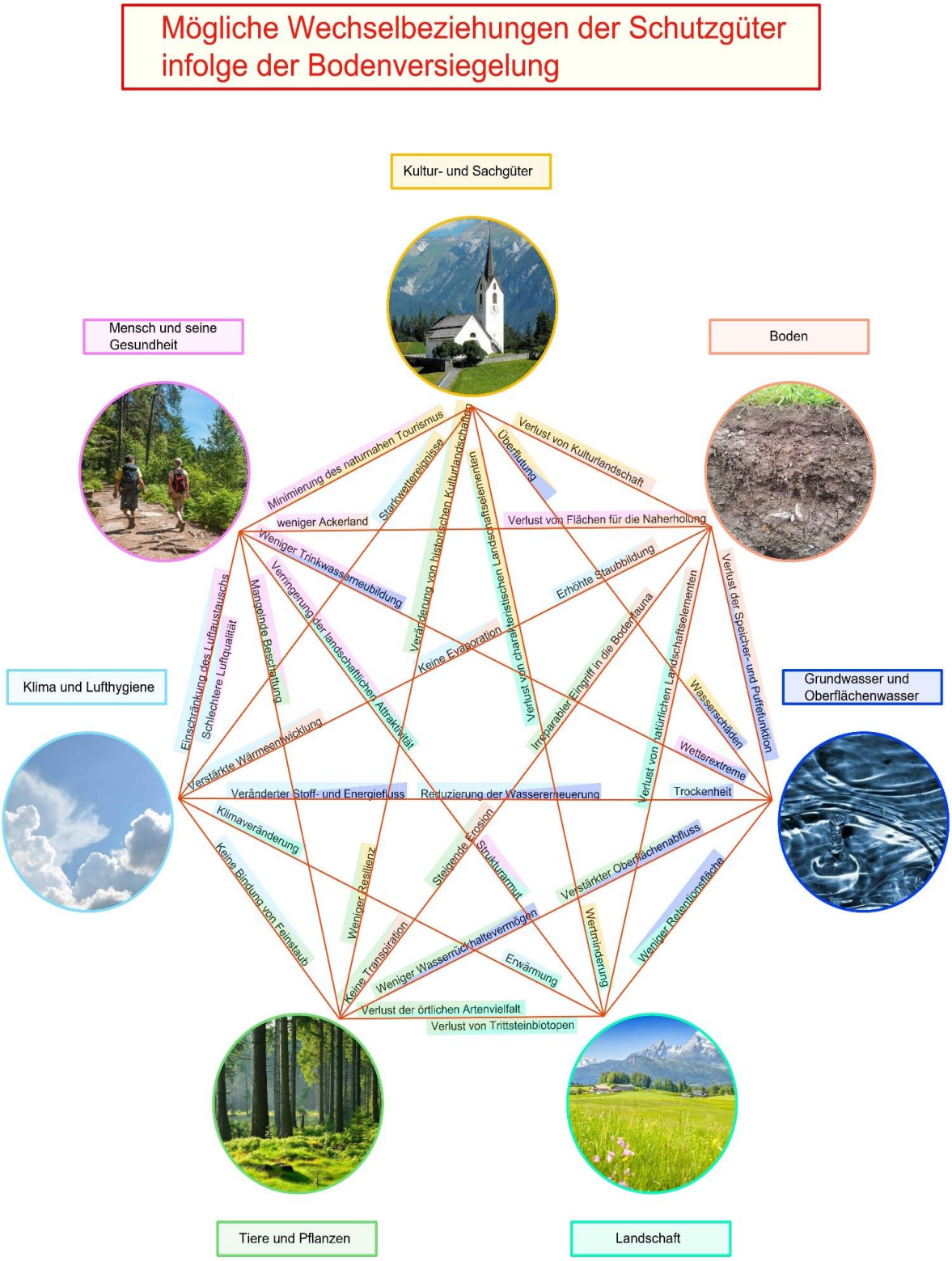

Abbildung 9: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[2] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden wird aufgrund der Lage im Umfeld eines Fließgewässers sowie der Lage innerhalb wassersensibler Bereiche als kritisch angesehen.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Hochwassergefahrenbereichen (HQExtrem) und Wassersensiblen Bereichen. Daher besteht eine besondere Gefahr im Zuge von Starkregenereignisse für das Eintreten von Grundwasseraustritten oder freiabfließendem Oberflächenwasser.

Das Gemeindegebiet Naila gehört zu keiner Erdbebenzone[3], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen baulichen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Sondergebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 26.09.2024]

[3] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.09.2024]

Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebiete auf einer bereits baulich genutzten Fläche. Es handelt sich somit um eine Nachnutzung. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

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

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)[4] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten

[4] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

B.5.2.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,63 ha. Die baulich genutzten Flächen einschließlich der bestehenden Verkehrsflächen belegen aktuell den Großteil der Fläche. In den Randbereichen oder als Parkplatzeingrünung finden sich vereinzelte Solitärbäume sowie Solitärsträucher. Entsprechend der vorliegenden Planung soll die Fläche in Zukunft als Sondergebiet genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige Nutzung des Geltungsbereichs keine zusätzlichen Versiegelungen (bzw. nur sehr geringfügig) im Gegensatz zur aktuellen Nutzung mit sich bringt. Auch nach Umsetzung der Planung werden wieder Grünflächen und Vegetationsstrukturen, im ähnlichen Umfang wie derzeit vorhanden, vorhanden sein. Daher ist aktuell nicht von einer Degradierung der vorhandenen Vegetationsbestände auszugehen, die einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellen würden. Aufgrund der bereits vorliegenden starken Versiegelung im Geltungsbereich der Planung ist nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, die im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren sind.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 24.09.2024 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den hydrologischen Gegebenheiten (z.B. Grundwasserflurabstand) liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Naila, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

B.6.4 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	▪ Ortseinsicht am 24.09.24 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 26.09.24] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [Zugriff: 26.09.24] ▪ Artenabfrage des LfU
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 26.09.24]
Wasser	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 26.09.24] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 26.09.24]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 24.09.24 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 26.09.24]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 24.09.24 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 26.09.24] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122*. [Zugriff: 26.09.24]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 24.09.24

Umweltbelang	Quelle
	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 26.09.24]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 26.09.24]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 26.09.24] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/* [Zugriff: 26.09.24] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ 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

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ der Stadt Naila beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. 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 sind auf die Schutzgüter sind als gering anzusehen. Dies liegt vor allem an der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung handelt, 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 verändert sich die bestehende Versiegelung im Plangebiet durch die vorliegende Planung nicht. Die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ist als positiv zu betrachten, da so die Neuversieglung von Flächen vermeiden wird.

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

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2023 (GVBl. S. 257).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-Ost Karte 1 Raumstruktur, o.M. 8

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau gestrichelt), o.M. 10

Abbildung 3: FFH-Gebiet (braun schraffiert) im Umfeld des Plangebietes (rot gekennzeichnet) [Bayernatlas, 2024] 25

Abbildung 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (kariert in blau), HWextrem-Flächenausweisungen (hellblau) und Plangebiet (rot markiert) [Bayernatlas, 2024] 26

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau gestrichelt), o.M. 27

Abbildung 6: Bodentypen, Plangebiet (rot markiert) [Bayernatlas] 28

Abbildung 7: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 31

Abbildung 8: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 32

Abbildung 9: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 22

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 37

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter 38

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 39

E Anhang

Bericht Immissionsschutz „B.-planverfahren „SO LIDL Walchstraße“ von Dipl.-Ing.(FH) Stefan Leistner mit Anlagen