



Stadt Naila
Landkreis Hof

Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“

**Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der
Walchstraße“**

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 14.10.2024

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 Fleischauer, 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 Vorentwurf vom 14.10.2024

Nürnberg, 14.10.2024
TB MARKERT

Naila, _____
Stadt Naila

Matthias Fleischauer

1. Bürgermeister Frank Stumpf

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Ausgangssituation	4
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.4.1	Übergeordnete Planungen	5
A.4.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.4.3	Wasserhaushalt	8
A.4.4	Altlasten	8
A.4.5	Denkmalschutz	8
A.4.6	Immissionsschutz	9
A.4.7	Fachplanungen und –gutachten	9
A.5	Änderung des Flächennutzungsplans	9
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.5.2	Nutzungsänderung	9
A.5.3	Flächenbilanz	9
B	Umweltbericht	10
C	Rechtsgrundlagen	11
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	11

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 Selbitztastraße 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 die Änderung des Flächennutzungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ erforderlich.

A.2 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.3 Ausgangssituation

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 Selbitztastraße begrenzt und über die Walchstraße erschlossen. Diese führt im Bereich des geplanten Parkplatzes durch das Plangebiet.

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 Topographie ist bedingt durch die bestehende Bebauung, die angrenzenden Walchstraße und den Parkplatzflächen relativ eben.

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

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 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 Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.4.1.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

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

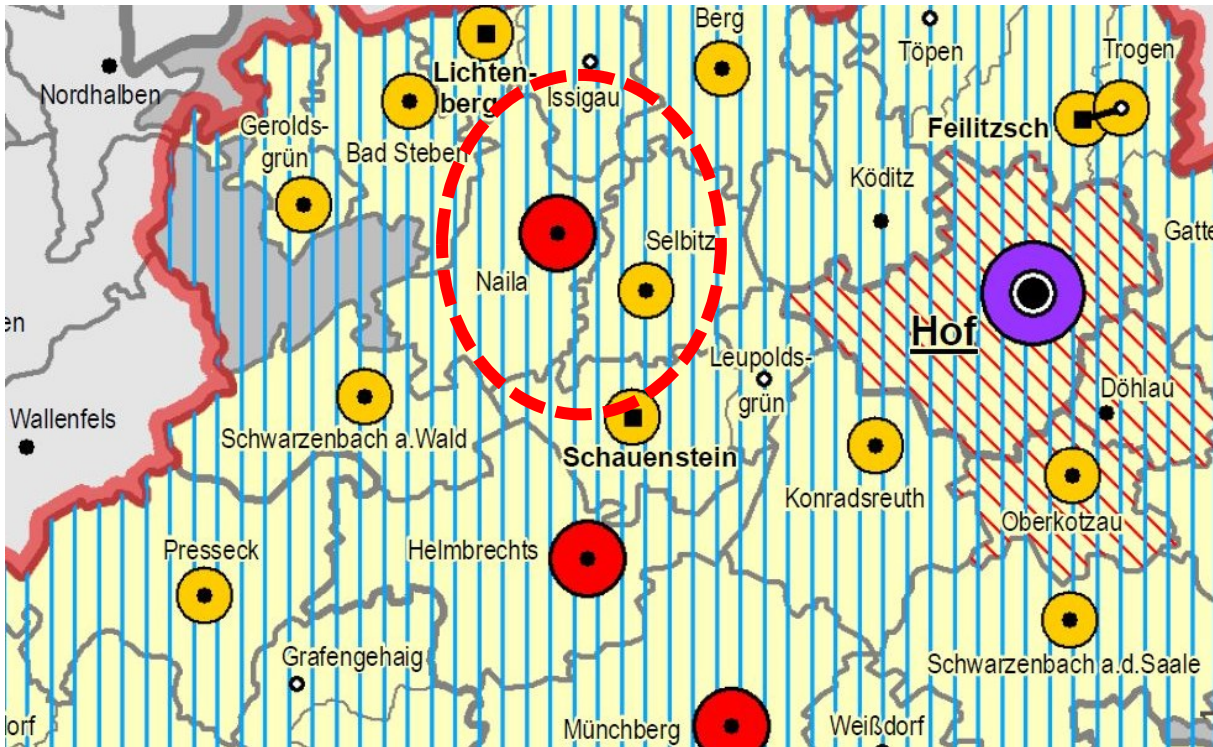


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-Ost Karte 1 Raumstruktur, o. Maßstab

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

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

A II Raumstruktur

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

B I Natur und Landschaft

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

B II Siedlungswesen

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

B IV Gewerbliche Wirtschaft

- Die Wirtschaftskraft der Region soll durch Stärkung der regionalen und sektoralen Wirtschaftsstruktur verbessert werden. (B IV, 1)
- Die regionale Wirtschaftsstruktur soll vordringlich und gleichwertig verbessert werden. Im Norden und Osten der Region soll neben der Stärkung der Betriebe auf eine weitere Auflockerung der Branchenstruktur hingewirkt werden; dabei soll insbesondere die Schaffung wirtschaftsnaher Dienstleistungen angestrebt werden. (B IV, 2)
- In allen Teilen der Region soll auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel hingewirkt werden. (B IV, 3.4.1)
- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden. (B IV, 3.4.1)
- Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreitung des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden. (B IV, 3.4.2)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt. (B IV, 3.4.3)

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Naila verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser stellt das Plangebiet als Mischbaufläche, als Sondergebiet Laden und teilweise als Versorgungsfläche 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.4.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

A.4.3 Wasserhaushalt

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

A.4.4 Altlasten

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

A.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

A.4.6 Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt!

A.4.7 Fachplanungen und –gutachten

ISEK

Für die Städte Schwarzenbach am Wald, Naila und Selbitz besteht ein interkommunales Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007. In diesem wird die Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels an der Selbitztastraße zwischen Anger und Hoferstraße empfohlen und verschiedene Neuordnungskonzepte vorgeschlagen. Dieses Konzept soll mit dem geplanten Vorhaben weitergeführt werden. Das Vorhaben unterstützt somit die Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

A.5.1 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.

Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplans deckt sich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Umwandlung einer Fläche für gemischte Nutzung, eines Teilbereichs einer Versorgungsfläche sowie die Anpassung einer Fläche Sondergebiet Laden in ein Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

A.5.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung nach geplanter Änderung
Gemischte Bauflächen	0,45 ha	0,00 ha
Sondergebiet Laden	0,16 ha	0,00 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,03 ha	0,00 ha
Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	0,00 ha	0,63 ha
Summe	0,63 ha	0,63 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Naila

B Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ verwiesen, der der hier vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans nicht.

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. Maßstab	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des Änderungsbereichs (grau gestrichelt), o.M.....	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Naila.....	9
--	---