



Stadt Naila

Landkreis Hof

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonder-
gebiet Lebensmittelmarkt Selbitztalstraße"
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsverbindliche Fassung vom 20.07.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Marktplatz 12
95119 Naila

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Lena Beyrich**
M.A. Kulturgeographie

Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

aufgestellt: Nürnberg, 20.07.2020
TB|MARKERT

ausgefertigt: Naila, 14.09.2020
1.Bürgermeister Frank Stumpf

Datum: Rechtsverbindliche Fassung vom 20.07.2020

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	5
A.3	Ziele und Zwecke	6
A.4	Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
A.5	Verfahren	6
A.6	Ausgangssituation	6
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.7.1	Übergeordnete Planungen	7
A.7.2	Baurecht, Rechtskräftiger 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	Fachplanungen und –gutachten	11
A.8	Planinhalt	11
A.8.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	11
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen	12
A.8.6	Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO	12
A.8.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO	13
A.8.8	Immissionsschutz	15
A.8.9	Grünordnung	16
A.8.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
A.8.11	Flächenbilanz	19
A.9	Nachrichtliche Übernahmen	19
A.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
A.10.1	Verkehr	20
A.10.2	Boden	20
B	Umweltbericht	22
B.1	Einleitung	22

B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22
B.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	26
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	35
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	35
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
B.6	Zusätzliche Angaben	36
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	36
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	37
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	37
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	37
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
C	Rechtsgrundlagen	40
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	40
E	Abkürzungsverzeichnis	41
F	Verzeichnis der Anlagen	41

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Naila verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem brachliegenden Grundstück an der Selbitztalstraße einen 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. 673 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 672, alle Gmkg. Naila, wird somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztalstraße“ 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 ist außerdem sichergestellt, dass das Vorhaben auch verwirklicht wird. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung (gemäß § 30 BauGB oder gemäß § 33 BauGB) durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes einen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben innerhalb der Frist durchzuführen.

Dies wird durch schriftliche Finanzierungsbetätigung eines Kreditinstitutes nachgewiesen.

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

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. 673 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 672, alle Gmkg. Naila, im Zentrum der Stadt Naila, nördlich der Altstadt.

Im Norden des Grundstücks befindet sich das Gebäude des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² zuzüglich eines Backshops mit Café. Die Anlieferung erfolgt über die Selbitzthalstraße durch das Plangebiet auf die Westseite des Gebäudes. Südlich schließen sich an das Gebäude Stellplätze sowie Fahrgassen an. Neben regulären Stellplätzen ist die Errichtung je zweier Mutter-Kind-Stellplätze und eines Behindertenstellplatzes sowie die Errichtung von Stellflächen für Fahrräder und Einkaufswagenhäuschen geplant. Weiterhin sind 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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Naila und grenzt nördlich an den Altstadtkern an. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich gemischte Bebauung sowie gewerbliche Nutzung. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Selbitzthalstraße an. Das Gelände steigt stark in Richtung Westen an.

Das Grundstück Flst.-Nr. 673 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 672, alle Gmkg. Naila, befinden sich in privatem Eigentum. Der Vorhabenträger kann über diese verfügen.

Weiterhin werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Staatsstraße ST 2195 in den Bebauungsplan einbezogen. Die betroffenen Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 674/4 und 680, alle Gmkg. Naila, befinden sich in öffentlichem Eigentum.

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Stellplatzfläche für das nördlich angrenzende Autohaus genutzt. Weiterhin befindet sich ein Wohnhaus im Nordwesten des Plangebiets. Die übrigen Flächen sind nicht versiegelt und teilweise mit Gehölzen, insbesondere im Westen, bepflanzt. Erschlossen ist das Plangebiet derzeit über das nördlich angrenzende Autohaus.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.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.

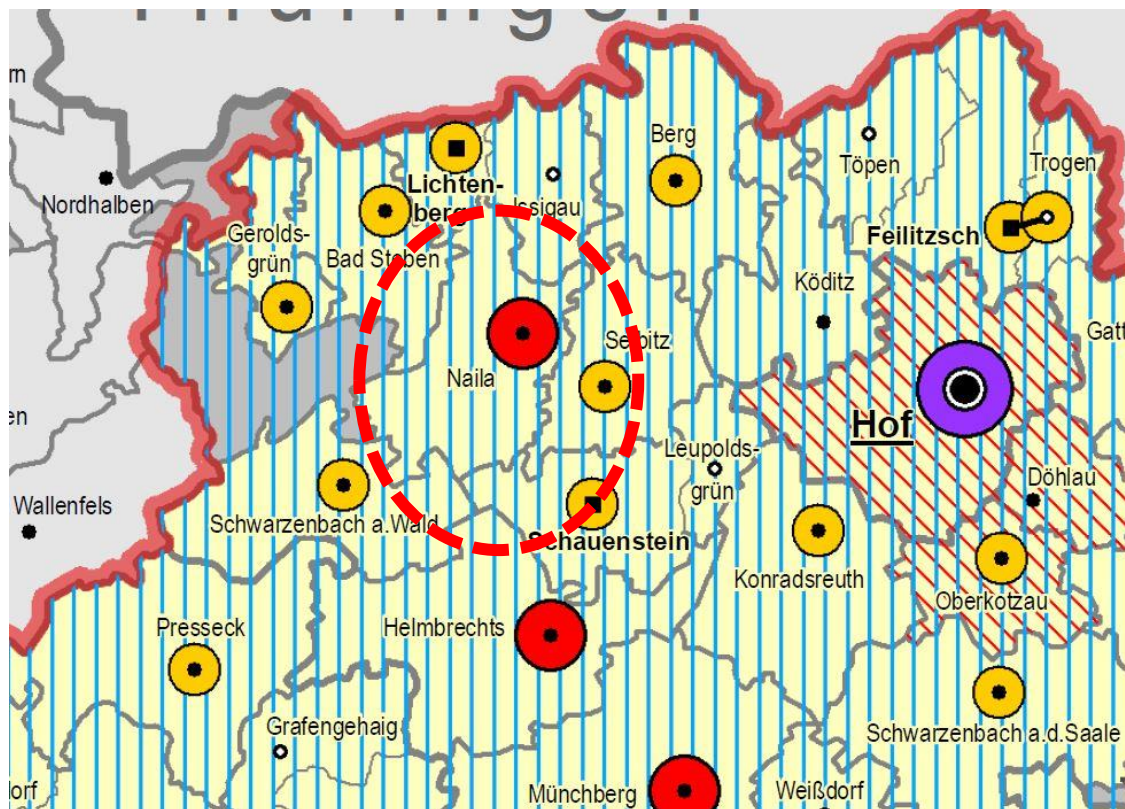


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Oberfranken Ost Karte 1 Raumstruktur, o. Maßstab

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.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Naila verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser stellt das Plangebiet als Mischbaufläche sowie Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

A.7.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

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 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 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. In der Variante 1 des Neuordnungskonzeptes wird explizit die Ansiedlung eines Rewe-Marktes vorgesehen. Dieses Konzept soll mit dem geplanten Vorhaben umgesetzt werden. Das Vorhaben unterstützt somit die Ziele des interkommunalen Entwicklungskonzeptes.

A.8 Planinhalt

A.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanaufstellung dar:

- Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes
- Errichtung eines Linksabbiegestreifens durch Ausbau der bestehenden ST 2195
- Errichtung einer Zufahrt über dem vorhandenen Fuß- und Radweg

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 673 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 672, 674/4 und 680, alle Gmkg. Naila, mit einer umfassten Fläche von insgesamt 1,07 ha.

A.8.3 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 1.250 m² zuzüglich eines Bäckers mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Flächen des Windfangs und der Vorkassenzonen werden nicht als Verkaufsfläche gewertet und dementsprechend festgesetzt. Dies beruht auf dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 20.12.2018 (Az. 2 N 17.754). Hierin heißt es im Orientierungssatz des Urteils:

Jedenfalls aus landesplanerischer Sicht kann man nicht davon ausgehen, dass sich die tatsächliche Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes durch Windfang, Mall und überdachte Einkaufswagenstellplätze so vergrößert, dass das Ziel in Nr. 5.3.3 des LEP 2013 nicht mehr eingehalten wird.

Der BayVGH geht ferner näher auf das Bestimmtheitsgebot ein und gelangt zu dem Schluss, dass ein Bebauungsplan dann nicht unbestimmt ist, wenn die nicht zur Verkaufsfläche

zählenden Flächen (Windfang und Vorkassenzone) nicht in der Festsetzung benannt wurden. Entsprechend sind diese Flächen in der textlichen Festsetzung eindeutig benannt.

Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben entgegensteht.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird, dass die Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht somit den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes darf nicht höher als 498,75 ü. NN liegen. Die Oberkante von Hauptgebäuden darf eine Wandhöhe von 8,0 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig. Mit dieser Höhe wird eine städtebaulich vertretbare Errichtung des Marktes ermöglicht.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone etc.) um bis zu 2 m überschritten werden.

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind vier Fahnenmasten auch außerhalb der überbaubaren Flächen, aber innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen“ zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ist eine Trafostation mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.8.6 Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO

Mit der Planung soll insgesamt die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes ermöglicht werden, der in Bezug auf die Ausstattung mit Verkaufsflächen, Stellplatzflächen und Gebäudekubatur den Wettbewerbsbedingungen bzw. den Anforderungsprofilen des Einzelhandels entspricht. Dies ist aus Sicht des Stadtrates erforderlich, um das Nahversorgungsangebot in Naila langfristig zu sichern und zu erhalten.

Der Bebauungsplan setzt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO fest, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung finden soll. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO würde in einem Sonstigen Sondergebiet die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen 1H (eine Wandhöhe) betragen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe, werden Außenwände ermöglicht, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu ermittelnden Tiefe liegen müssten. Dabei ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Eine Übernahme der Abstandsfläche auf Nachbarflächen ist möglich, wenn die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. (2), Satz 3, der BayBO erfüllt werden.

Von der Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche betroffen ist die nördliche und westliche Außenwand. Die angrenzende Fläche des Nachbargrundstücks im Norden ist durch ein Autohaus mit Werkstatt bebaut. Diese Nutzung wäre in einem Gewerbegebiet zulässig. Das westlich angrenzende Grundstück ist unbebaut. Die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen in einem Gewerbegebiet beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 0,25H. Aufgrund der geplanten und gewollten Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes (Verkaufsfläche $\geq 800 \text{ m}^2$) ist dieser nicht in einem Gewerbegebiet zulässig, sondern gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem eigens hierfür festgesetzten Sondergebiet. Sondergebiete erfordern gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 1H. Der geplante Lebensmittelmarkt wird somit gegenüber einem Gewerbebetrieb, der in dem gleichen Gebäudevolumen produzierende Tätigkeiten ausübt, benachteiligt. Eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche erscheint vorliegend somit gerechtfertigt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung kann nicht erkannt werden.

A.8.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Dächer

Dächer sind als Pultdächer (max. 15° Dachneigung), Satteldächer (max. 5° Dachneigung) oder Flachdächer auszubilden.

Als Dacheindeckung sind Dachfolien, Trapezblech oder nicht glänzende Dachpfannen in roten, braunen, schwarzen/anthrazitfarbenen und grauen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

Fassaden

Fassaden sind in Sichtbeton, verputzten Fassaden oder Glasfassaden aufzuführen. Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Metallpaneel sind zulässig, sofern diese nicht 2/3 der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes übersteigen.

Fassaden von Nebengebäuden, wie z.B. Leergutlager, Anlieferungsrampe, welche entlang der Westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, können auch aus Metall in Sandwichpaneelen erstellt werden.

Fassadenfarben mit grellen Farbtönen mit Bezug zu den RAL Signalfarbtönen sind nur mit einer Fläche von max. 20 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können, eine ablenkende und eine verkehrgefährdende Wirkung auf den Kraftfahrer ausüben, sowie eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen zu befürchten ist, sind unzulässig. Erforderliche Sichtdreiecke für die Staatsstraße und den Rad- und Fußweg sind freizuhalten. Die Beleuchtung ist auf die Zeit von 6 - 22 Uhr zu begrenzen.

Es ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer Höhe von 8 m bezogen auf die Oberkante des Fundamentes zulässig. Die Oberkante des Pylons darf eine Höhe von 507 ü. NN nicht überschreiten. Die maximale Gesamtbreite beträgt 4,5 m.

Es ist die Errichtung eines beleuchteten Einfahrtshinweises mit einer Höhe von 3,5 m bezogen auf die Oberkante des Fundamentes zulässig. Die Oberkante des Einfahrtshinweises darf eine Höhe von 502,5 ü. NN nicht überschreiten. Die maximale Gesamtbreite beträgt 1,5 m.

Es ist die Errichtung von 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von 8 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche zulässig. Die Oberkante der zulässigen Fahnenmasten darf 507 ü NN nicht überschreiten.

Über dem Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes, ist eine über der Gebäudeoberkante freistehende, beleuchtete Werbeanlagen in Richtung Süden zulässig. Die maximale Größe je Werbeanlage beträgt 5 m Breite und 1,5 m Höhe. Die Oberkante der Werbeanlage darf 507 ü NN nicht überschreiten.

An der Ost- und Nordseite des Gebäudes ist jeweils eine beleuchtete Werbeanlage an der Fassade des Gebäudes mit einer Breite von 5 m und Höhe von 1,5 m zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel mit der Dachfläche auszuführen und dürfen lediglich bei Dächern mit weniger als 5 % Dachneigung aufgeständert werden.

Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel (Mindestens 0,10 m zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen, gemessen von der neuen Geländeoberfläche, eingehalten werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6 m, gemessen vom Schnittpunkt der Außenseite Stützwand mit dem Gelände bis zur Oberkante der Stützwand, soweit erforderlich, zulässig.

A.8.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. Hierbei wurde geprüft, ob ein ausreichender Schallschutz zur umliegenden schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet ist.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Landratsamt Hof sind dabei die zulässigen Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung (Gebietseinstufung MI) um 6 dB(A) zu unterschreiten.

Weiterhin konnte im Hinblick auf die relativ hohe Frequentierung auf der ST 2195 und die geringe Verkehrssteigerung, die durch die geplante Baumaßnahme zu erwarten ist, auf die Untersuchung zum „Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen“ verzichtet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der folgenden Schallschutzmaßnahmen die von der Genehmigungsbehörde festgelegten Immissionskontingente eingehalten werden können:

- Die von der Genehmigungsbehörde festgelegten Immissionskontingente für die umliegenden Grundstücke Flst.-Nrn. 360, 361 und 364 sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.
- Die Ladezone der Anlieferungsrampe an der westlichen Gebäudeseite ist geschlossen einzuhausen. Das Ladehaus muss den gesamten LKW aufnehmen können.
- Die technischen Anlagekomponenten dürfen keine tonhaltigen Geräusche abstrahlen.
- Die Fahrgassen von Parkplätzen sind mit einem glatten Bodenbelag auszubilden (z. B. Asphalt oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag).
- Eine Belieferung des zulässigen Marktes im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- Die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen und Betriebseinrichtungen dürfen nicht überschritten werden. Sollten weitere lärmrelevante Anlagen und technische Betriebseinrichtungen außerhalb des Gebäudes hinzukommen, ist für diese ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchführen zu lassen.

Weitere Informationen können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Diese ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

A.8.9 Grünordnung

A.8.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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.

Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Außerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind angrenzend an die Stellplatzflächen mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Bodendeckerflächen mit standortgerechter Bepflanzung gemäß der Artenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ein Erhalt des Baumbestandes im Südosten des Plangebietes ist nicht möglich, da dieser Bereich für die Errichtung einer notwendigen Stützmauer abgegraben werden muss. Der Grünbestand wird im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens bewertet und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneter Stelle, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes, ausgeglichen.

Allgemein

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

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

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.8.9.2 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben- Holunder
<i>Virbunum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

C) Bodendecker

<i>Lithospermum purpurocaeruleum</i>	Purpurblauer Steinsame
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Potentilla frutcosa</i> ‚Goldteppich‘	Fingerstrauch
<i>Spiraea japonica</i>	Rote Sommerspiere
<i>Symphoricarpos x chenaultii</i>	Purpurbeere
<i>Phlomis russeliana</i>	Brandkraut

A.8.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Selbitztalstraße mittels Anschlusses einer kurzen neuen Gemeindeverbindungsstraße. Die neue Gemeindeverbindungsstraße geht in ihrer Verlängerung an der Grundstücksgrenze zur privaten Zufahrt des Lebensmittelmarktes über. Die Stadt Naila als Straßenbaulastträger der neuen Gemeindeverbindungsstraße ist gemäß Art. 32 Abs. 1 BayStrWG zur Übernahme aller Kosten zur baulichen Anpassung der St2195 verpflichtet.

Vor Baubeginn des Lebensmittelmarktes ist zwischen der Stadt Naila und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. In der Kreuzungsvereinbarung sind die gesamten Kosten der der neuen Kreuzung von der Stadt Naila zu tragen, dies beinhaltet insbesondere den erforderlichen Linksabbieger und die dazugehörigen Ablösekosten der St2195.

Sollte innerhalb von 10 Jahren nach Inbetriebnahme der Kreuzung aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Anpassung der Kreuzungsanlage durch eine Lichtsignalanlage erforderlich werden, sind diese Kosten von der Stadt Naila zu tragen. Die Entscheidung für die Notwendigkeit trifft die Unfallkommission vertreten aus Verkehrsbehörde, Polizei und die jeweiligen kreuzungsbeteiligten Straßenbaulastträger

Notwendige Einrichtungen der Verkehrsregelungen gemäß StVO auf Privatgrund sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

A.8.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

A.8.10.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist möglich.

A.8.10.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

A.8.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung des Grundstücks erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Naila einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal der Stadt Naila einzuleiten. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

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.

A.8.10.6 Stellplätze

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

A.8.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	7.193 m ²	67 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.586 m ²	33 %
Fläche gesamt	10.779 m²	100 %

A.9 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone Staatsstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Staatsstraße ST 2195. Das Staatliche Bauamt Bayreuth stimmt einer Verkürzung der Anbauverbotszone auf 13,5 Meter gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St2195 zu.

Innerhalb der 13,5 Meter Anbauverbotszone sind Werbeanlagen gemäß Planunterlagen 4.7 4.8, 4.9, Stellplätze sowie Einfriedungen gemäß 4.13 und Abgrabungen/Aufschüttungen geringen Umfangs zulässig, wenn die Sichtdreiecke für den Geh-/und Radweg und der St2195 freigehalten werden.

Baubeschränkungszone Staatsstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Baubeschränkungszone der Staatsstraße ST 2195 (Abschnitt Selbitztalstraße). Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist.

Das Einvernehmen zur Unterschreitung der Baubeschränkungszone wird vom Staatlichen Bauamt Bayreuth erteilt.

Sichtdreiecke Staatsstraße

Im verkehrlichen Erschließungsbereich sind die Sichtdreiecke für den Geh- und Radweg und der St2195 durch Sichthindernisse über 0,80 Meter bezogen auf die fahrbahnhöhe der Zufahrt freizuhalten. Dies gilt auch während der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen entlang des Geh- und Radweges und der St2195 liegen in der Zuständigkeit des jeweiligen Baulastträgers.

Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Dabei wurden für den Radweg die gleichen Annahmen getroffen, wie für den motorisierten Individualverkehr. Das angenommene Sichtdreieck für den Radweg wurde dementsprechend erheblich größer angesetzt, als gemeinhin üblich. Weiterhin kann festgestellt werden, dass der Radweg nur mäßig stark befahren ist. Die meisten Radfahrer nutzen den östlich gelegenen Fernradweg. Eine Gefahrensituation kann nicht erkannt werden.

A.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.10.1 Verkehr

Durch das Vorhaben wird der Verkehr entlang der Selbitzstraße erhöht. Das Staatliche Bauamt Bayreuth hat diesbezüglich Bedenken geäußert und um Überprüfung der Verkehrssituation gebeten. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Knotenstromverkehrszählung über einen Zeitraum von 8 h nach EVE 2012 durchgeführt. Weiterhin wurden eine Verkehrsnachfrageprognose für den geplanten Markt sowie Leitungsfähigkeitsberechnungen für die nahe liegende Knotenpunkte (ST 2195, Froschgrüner Straße, Bahnhofstraße) durchgeführt. Die Ergebnisse können dem als Anlage beigefügten Untersuchungsbericht entnommen werden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten (Rückwärtige Erschließung von der Straße Anger, Erschließung über Froschgrüner Straße, Erschließung über Walchstraße geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle geprüften Erschließungsmöglichkeiten entweder nicht möglich oder eine Verschlechterung im Vergleich zu einer direkten Anbindung an die ST 2195 darstellen. Um die Leistungsfähigkeit der ST 2195 bzw. der geplanten Zufahrt zum Markt zu erhalten bzw. zu verbessern, wird die Anlage einer Linksabbiegerspur empfohlen.

Diese wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt geplant und ist als hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung aufgenommen. Durch die vorgenommenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss nicht erkannt werden.

A.10.2 Boden

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter Bodenoberflächen in einem Umfang von rund 3.449 m². Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen verringert.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Stadt Naila plant nördlich der Ortsmitte an der Selbitztalstraße ein neues Sondergebiet zur Erweiterung des Lebensmittelhandelsangebots, um den vorhandenen Bedarf an Lebensmittelmärkten zu decken. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztalstraße“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich von etwa 1,07 ha umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

Der Vorhabenraum schließt die Grundstücke Fl.-Nr. 673 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 672, alle Gmkg. Naila, ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.550 m² einschließlich eines Backshops vorgesehen. Südlich schließen sich an das Gebäude Stellplätze sowie Fahrgassen an. Neben regulären Stellplätzen ist die Errichtung je zweier Mutter-Kind-Stellplätze und eines Behindertenstellplatzes sowie die Errichtung von Stellflächen für Fahrräder und Einkaufswagenhäuschen geplant. Weiterhin sind 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.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Westen, zu realisieren (s. Kap. A.8.9).

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

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

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes. 40 Meter östlich liegt das FFH-Gebiet „Selbitz, Muschwitz und Höllental“ (5636-371). Die in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes aufgeführten Lebensraumtypen oder Zielarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Gewerbenutzung, sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Gebiets durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

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

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

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

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Region Oberfranken Ost (5) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.7.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

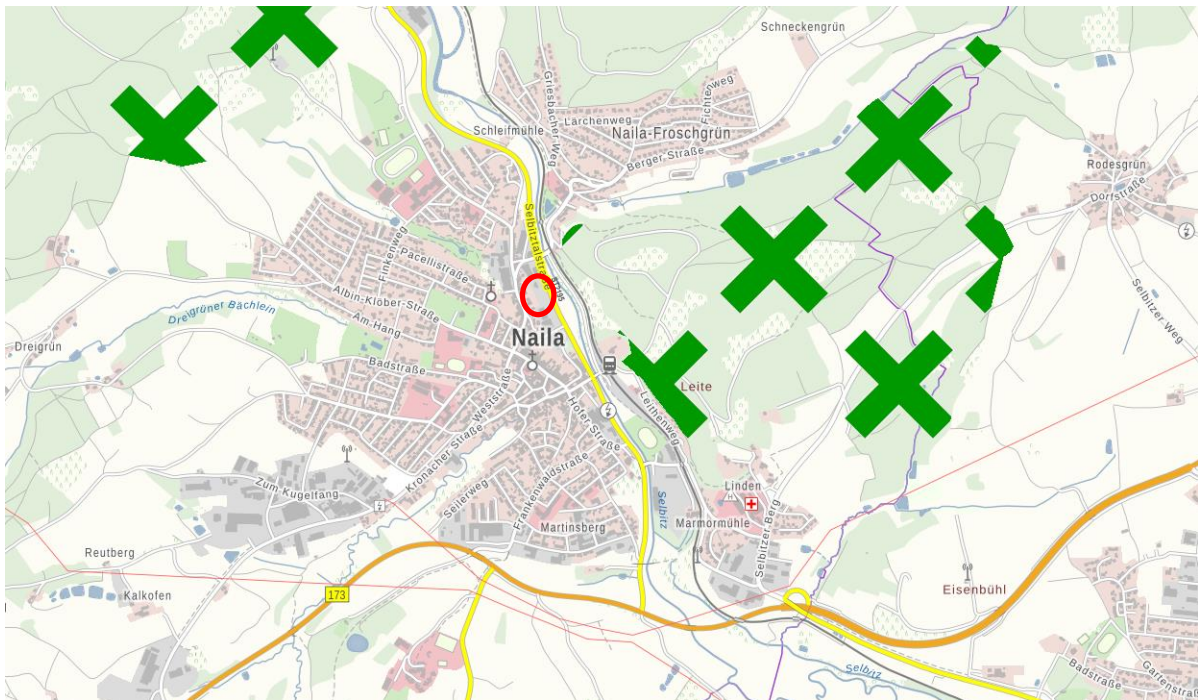


Abbildung 2: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur) im Umfeld des Planungsraums (rote Markierung)¹

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans

Die Planungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Naila aus dem Jahr 2011 als Mischgebiet und Grünfläche dargestellt. Da sich

¹ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Planen und Bauen. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> [Zugriff: 27.08.19]

der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

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

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.2.1.1 Fläche

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

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

B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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



Abbildung 4: Krautige Ruderalflur mit jungen Birken sowie Hang mit Feuchtezeigern (u.a. Mädesüß)

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

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

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

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

B.2.1.3 Boden

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.4 Wasser

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.1.5 Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Der Talraum hat jedoch eine Bedeutung als Luftaustauschbahn.

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet ist als Parkplatz, Wohnhaus mit Privatgarten sowie als krautige Ruderalflur, stellenweise mit Gehölzaufwuchs, ausgebildet. Nach Westen hin steigt das Gelände stark an. In diesem Bereich sind reizvolle Strukturen durch die vorhandenen Gehölze vorhanden. Die Einsehbarkeit des Sondergebietes ist durch diese Richtung Osten eingeschränkt.

Das Schutzgut ist durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie die östlich angrenzende Selbitztalstraße vorbelastet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum nicht geeignet. Die durch das Gewerbegebiet und die Selbitztalstraße verursachten Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen wirken sich im hohen Grade auf die Erholungseignung im Planungsgebiet aus. Der zur Selbitztalstraße parallel verlaufende Rad- und Fußweg kann für Spaziergänge genutzt werden. Der Privatgarten hat lediglich für die Eigentümer eine Erholungseignung.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.9 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.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.2.2.1 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 BauGB einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem 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 Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.2.2.2 Fläche

Von den 1,07 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 0,86 ha als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,8). Da die Fläche bereits stellenweise versiegelt ist, kommt es zu einer Neuversiegelung von etwa 3.449 m².

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Eingrünung genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung als Bodendeckerflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Weiterhin werden im Vorhabenraum 143 m² für Straßenverkehrsflächen (Linksabbiegerspur) zusätzlich in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

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

B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch im anschließenden Talraum Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken. Betriebsbedingter Lärm des Sondergebietes wirkt sich ebenso negativ auf die im Gebiet und in seinem Umfeld befindlichen Arten aus.

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

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

B.2.2.4 Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 3.449 m² neu in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung und Versiegelung bereits anthropogen überprägt.

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 hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.5 Wasser

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

Die Entwässerung erfolgt im Trenn-System. Das Regenwasser ist dem gemeindlichem Regenwasserkanal zuzuführen.

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

B.2.2.6 Luft und Klima

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

Die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die Transpiration des Blattwerkes zur Kühlung und Filterung der Luft beitragen. Da im Planungsgebiet jedoch eine hohe Versiegelungsrate geplant ist und die Möglichkeiten zur Pflanzung von Gehölzen beschränkt sind, ist die Steigerung der Lufttemperatur unvermeidlich.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

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

B.2.2.7 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, auch wenn es durch den Verlust der Gehölze zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

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

B.2.2.8 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.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Während der Baumaßnahmen werden vorübergehend Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr verursacht, die sich negativ auf die Anwohner des angrenzenden Mischgebietes auswirken können. Durch den Baustellenverkehr kommt es auf der Selbitzstraße zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit zu weiteren, zeitlich begrenzten Belastungen.

Durch das geplante Sondergebiet ist mit einem höheren An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der Lärm- sowie Luftschadstoffemissionen verursacht.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung tragen nur bedingt zu einer Reduzierung der negativen Einflüsse bei. Die Pflanzung von Gehölzen fördert nur im geringen Maße die Filterung der Luft und die Dämmung von Lärm.

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

B.2.2.10 Wechselwirkungen

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

B.2.2.11 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.

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 1450-1499 h/Jahr über mittlere Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

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

B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, grenzt jedoch an solche an. Das Gebiet kann durch ein Extremhochwasser betroffen sein (HQextrem) und liegt im wassersensiblen Bereich. Da keine Versickerung vor Ort geplant ist, kann es bei Starkregenereignissen zur Belastung der gemeindlichen Kanalisationen führen.

Die Stadt Naila gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

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: 26.08.19]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.08.19]

B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan- gebiete

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

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

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich zunächst eine Ruderalflur entwickeln, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich zu einem Wald entwickelt. Die gehölzbestockten Bereiche würden vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Zittergrasseggen-Stileichen-Hainbuchenwaldes im Komplex mit einem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, so müsste ein Alternativstandort gewählt werden, dessen Inanspruchnahme je nach Beschaffenheit des Standortes zu geringeren, aber auch zu höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen, wenn beispielsweise eine neue Erschließungsstraße benötigt würde. Der Bedarf an Bauland für den Lebensmittelhandel würde fortbestehen.

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

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Wahl eines bereits stark anthropogen überprägten Standortes innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung verringert sich die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

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

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen (mind. 6 Bäume)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

B.6.3 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.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen sollte von der Stadt Naila erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 23.07.19 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.08.19] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 26.08.19]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: 26.08.19]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.08.19] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 26.08.19]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 23.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 26.08.19]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 23.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.08.19] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 26.08.19]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 23.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 26.08.19]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 26.08.19]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energie-atlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 26.08.19] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.08.19] ▪ 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 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitzthalstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan 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 auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft als gering und für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei den Schutzgütern Luft und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Eine hohe Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden sowie Wasser.

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

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebietes auf die einzelnen Schutzgüter minimieren.

C Rechtsgrundlagen

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

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

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

Abbildung 3: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur) im Umfeld des Planungsraums (rote Markierung)25

Abbildung 4: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans25

Abbildung 5: Krautige Ruderalflur mit jungen Birken sowie Hang mit Feuchtezeigern (u.a. Mädesüß)26

Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	19
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	35
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	36
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	38

E Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer

F Verzeichnis der Anlagen

- Vorabstellungnahme – Verkehr – zur Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben „REWE Selbitztalstraße“ in Naila, 23.04.2019, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham
- Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, 18.02.2020, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Cham