



**Stadt Naila**

Landkreis Hof

---

**Flächennutzungsplan,  
Änderung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt  
Selbitzthalstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

**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**

Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

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

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

**Datum: 04.08.2020**

---

**Stadt Naila****Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitztalstraße"****Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs 1 BauGB****1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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.

Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Der geplante Flächenumfang für die Sondergebietsfläche entspricht dem Geltungsbereich des geplanten Bauvorhabens sowie den für die geordnete Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen. Damit wird die Nachnutzung brachliegender Flächen eines ehemaligen Autohauses ermöglicht, so dass keine Flächenneuanspruchnahme erfolgt. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes jedoch deutlich zunehmen.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Kultur- und erdgeschichtliche Funde im Rahmen der Erdarbeiten sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft als gering und für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als gering bis mittel einzustufen. Das Plangebiet ist für das Landschaftserleben nicht von Bedeutung und durch die Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet vorbelastet.

Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei den Schutzgütern Luft und Klima. Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Fläche sowie die Emissionen aus dem Sondergebiet führen zur Steigerung von Geruchs- und Schadstoffemissionen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht ebenfalls bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Bei Realisierung der Planung und der Umnutzung des Mischgebietes und der Grünfläche zum Sondergebiet geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der anschließenden offenen Feldflur Ersatzlebensräume. Durch den entstehenden Betriebslärm des Sondergebietes kann es zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken. Die Durchgrünung des Sondergebietes kann eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut bewirken. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturlieferer und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Eine hohe bzw. mittlere Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden bzw. Wasser. Dies ergibt sich durch die erhöhte Bodenversiegelung und die geplante Bebauung.

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. Für die Durchgrünung des Baugebietes werden Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes, an den Parkplatzflächen sowie in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsfläche, vorgesehen sowie Pflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Rodungen des südlichen Gehölzbestandes werden im Rahmen der Baugenehmigung, vorzugsweise auf dem Grundstück, ausgeglichen.

Die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurden in einem Fachbeitrag untersucht und bewertet. Zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte ist die Ladezone geschlossen einzuhausen.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

## **2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine konkret begründeten Einwände oder Anregungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Bauleitplanung eingegangen.

### **2.2 Behördenbeteiligung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden gemeinsame Stellungnahmen zu beiden Plänen abgegeben. Dabei bezogen sich die Einwände, Anregungen und Hinweise weitestgehend auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Entsprechend den Hinweisen der **Regierung von Oberfranken/Höhere Landesplanungsbehörde** wurden formale Korrekturen am Bebauungsplan durchgeführt. Der Empfehlung einer besseren Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz ohne Konfliktpunkte konnte trotz Prüfung mehrerer Ausfahrtalternativen nicht nachgekommen werden. Eine Gefährdung der entsprechenden Verkehrsteilnehmer durch die geplante Zufahrt aufgrund der geraden Strecke und der freizuhaltenden Sichtdreiecke kann nicht angenommen werden. Weiterhin wurde die Verkaufsfläche entsprechend dem Einwand der Regierung auf 1.250 m<sup>2</sup> verringert und entspricht damit der landesplanerischen Zulässigkeit.

Der Anregung des **Landratsamtes Hof** das Staatliche Bauamt in die Planung einzubinden wurde zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben wurde bereits frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Das Landratsamt regte an den südlichen Baumbestand zu erhalten. Dies ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich. Der Baumbestand wird im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens, vorzugsweise auf dem Plangrundstück selbst, ausgeglichen. Angeregte klarstellende Korrekturen wurden im Plan vorgenommen.

Der Hinweis des Landratsamtes sowie des **Wasserwirtschaftsamtes Hof** in Bezug auf das eventuelle Vorkommen von Altlasten wurde zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkt für Altlasten bestehen im Plangebiet nicht. Der Bebauungsplan weist jedoch auf die Vorgehensweise bei Funden während der Bauphase hin. Das Wasserwirtschaftsamt hat weiterhin keine Einwände erhoben, aber auf eine Abstimmung der Planung in Bezug auf die Abwasserbeseitigung sowie die Gefahr einer Überschwemmung der östlichen Plangebietsfläche bei einem extremen Hochwasser hingewiesen. Diesen Hinweisen wurde bereits im Vorfeld nachgekommen. Die

Begründung zum Bebauungsplan enthält Ausführungen zur Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQextrem.

Grundsätzliche Einwände gegen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes wurden durch die Nachbarkommunen **Berg, Bad Steben** und **Selbitz** erhoben. Es bestehen Bedenken über eine ungleiche Verteilung des Nahversorgungsangebotes in der Region bzw. wird ein Kaufkraftabfluss von bestehenden Märkten befürchtet. Den Einwänden wurde teilweise nachgekommen indem die Verkaufsflächen reduziert wurden. Diese befinden sich im Rahmen der landesplanerischen Zulässigkeit. Weiterhin verwies der Stadtrat auf das bestehende und beschlossene Interkommunale Entwicklungskonzept der Kommunen Schwarzenbach, Selbitz und Naila aus dem Jahr 2007. Dieses sieht ein Planungskonzept zu Neuordnung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Selbitztalstraße vor. In der Variante 1 des Neuordnungskonzeptes wird explizit die Ansiedlung eines Rewe-Marktes vorgesehen. Dieses Konzept wird mit dem geplanten Vorhaben umgesetzt.

Den Anregungen der **Kreisheimatpflegers** bezüglich einer geringeren Bauhöhe sowie einer umfassenderen Begründung wurde nicht gefolgt. Im weiteren Verlauf der Selbitztalstraße finden sich durchgehend unterschiedliche Gebäudehöhen. Auch zwei- bzw. dreistöckige Gebäude bestehen bereits. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch die geplante Bebauung entstehen nach Meinung des Stadtrates nicht.

Die Hinweise des **Kreisbrandrates** der Bayernwerk Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise der **Deutschen Bahn AG** in Bezug auf eventuell entstehende Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen wurden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt trägt zur Erreichung der Zielsetzung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Städte Schwarzenbach am Wald, Naila und Selbitz bei, den großflächigen Einzelhandel an der Selbitztalstraße zwischen Anger und Hoferstraße weiterzuentwickeln. In diesem Bereich stehen keine weiteren geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Außerdem ist der Standort im interkommunalen ISEK als Variante 1 des Neuordnungskonzeptes explizit für die Ansiedlung eines REWE-Marktes vorgesehen. Dieses Konzept soll mit dem geplanten Vorhaben umgesetzt werden.

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

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens würde die Fläche zukünftig brachliegen.

Aufgestellt:  
TB|MARKERT  
Nürnberg, 12.08.2020



Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

**Stadt Naila**  
Naila, .....

Frank Stumpf  
1. Bürgermeister