



Stadt Naila

Landkreis Hof

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

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a 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: 28.07.2020

Stadt Naila**Flächennutzungsplan, Änderung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Selbitzthalstraße“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs 1 BauGB**

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 Selbitzthalstraße 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 Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt und ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel die Erhaltung zentralörtlicher Funktionen des Mittelzentrums Naila zu sichern. Hierzu soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtgebiet ermöglicht werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der geplante Flächenumfang für die Sonderbaufläche entspricht dem Geltungsbereich des geplanten Bauvorhabens. Dabei wird die Nachnutzung brachliegender Flächen eines ehemaligen Autohauses ermöglicht, so dass hier 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 erheblich 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 Kulturfolger 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. Rodungen des südlichen Gehölzbestandes werden im Rahmen der Baugenehmigung, vorzugsweise auf dem Grundstück, ausgeglichen.

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

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. Die folgenden Inhalte bezogen sich auch auf die Flächennutzungsplanänderung.

Entsprechend den Hinweisen der **Regierung von Oberfranken/Höhere Landesplanungsbehörde** wurden formale Korrekturen an der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Empfehlung einer besseren Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz ohne Konfliktpunkte konnte trotz Prüfung mehrerer Ausfahrtsalternativen nicht nachgekommen werden. Eine Gefährdung der entsprechenden Verkehrsteilnehmer durch die geplante Zufahrt kann aufgrund der geraden Strecke und der freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht angenommen werden.

Der Anregung des **Landratsamtes Hof** die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu konkretisieren wurde nachgekommen. Die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wurde zu „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ergänzt.

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.

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 voraussichtlich brachliegen.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 28.07.2020

Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Stadt Naila
Naila,

Frank Stumpf
1. Bürgermeister