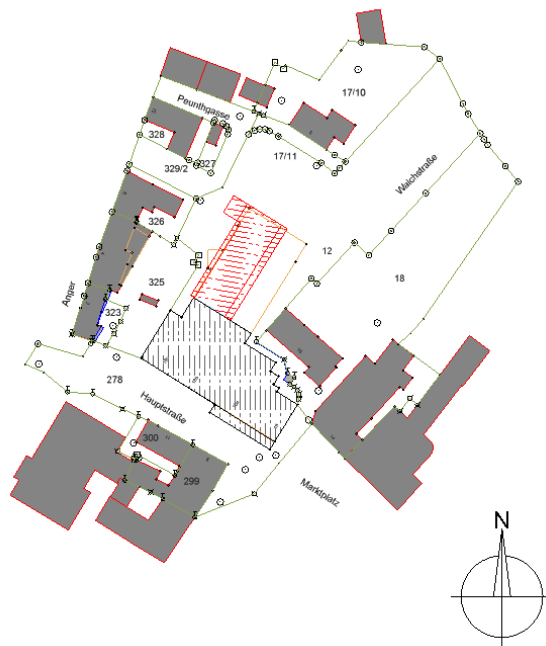


STADT NAILA

1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS „WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ENTLANG DER HAUPT- STRASSE IN NAILA“ ALS VORHABENBEZOGENER BEBAU- UNGSPLAN „GESCHOSSWOHNUNGSBAU ZWISCHEN HAUPT- UND WALCHSTRASSE“



BEGRÜNDUNG
Beschlussfassung
03.04.2023

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT NAILA

1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
„WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ENTLANG DER HAUPT-
STRASSE IN NAILA“ ALS VORHABENBEZOGENER BEBAU-
UNGSPLAN „GESCHOSSWOHNUNGSBAU ZWISCHEN
HAUPT- UND WALCHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Beschlussfassung

03.04.2023

Gemeinde:

Stadt Naila
vertreten durch
1. Bürgermeister Frank Stumpf
Marktplatz 12
95119 Naila

Vorhabenträger:

EUKIA Wohn- u. Industriebau Baubetreuungs GmbH
vertreten durch
Franz Schimpel
Ahornstraße 5
93138 Lappersdorf

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Inhalt

1. ANLASS UND BEDARF	3
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Interkommunales Entwicklungskonzept	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4.1. Städtebauliches Konzept	5
4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung	6
4.3. Festsetzungen	7
4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5. FLÄCHENBILANZ	10
6. ERGÄNZENDE HINWEISE	10
7. AUSWIRKUNGEN	10
8. VERFAHREN	12
9. RECHTSGRUNDLAGEN	12
10. BESTANDTEILVERMERK	13

1. ANLASS UND BEDARF

Bei der Stadt Naila wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes seitens Fa. EUKIA Wohn- u. Industriebau Baubetreuungs-GmbH beantragt.

Das Gebäude soll als rückwärtiger Anbau an das Geschäftshaus Marktplatz 18 – 18c entstehen.

Die Bauflächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus entlang der Hauptstraße in Naila“.

Weil u. a. Lage und Form des geplanten Baukörpers von den ursprünglichen Festsetzungen abweichen, bedarf es einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Bau- und Grundstücksausschuss Naila hat daher in seiner Sitzung vom 08.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus entlang der Haupt-Straße in Naila“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße“ beschlossen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den erhaltenswerten Bestand zu sichern, wurden auch Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung einbezogen. Bauliche Veränderungen betreffen nur im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäudeteile.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Baugebiet liegt nördlich der Hauptstraße und des Marktplatzes im Zentrum der Stadt Naila. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über bereits vorhandene Verkehrsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 12, 17/11, 18 (Teilfläche), 329/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Naila.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,45 ha.



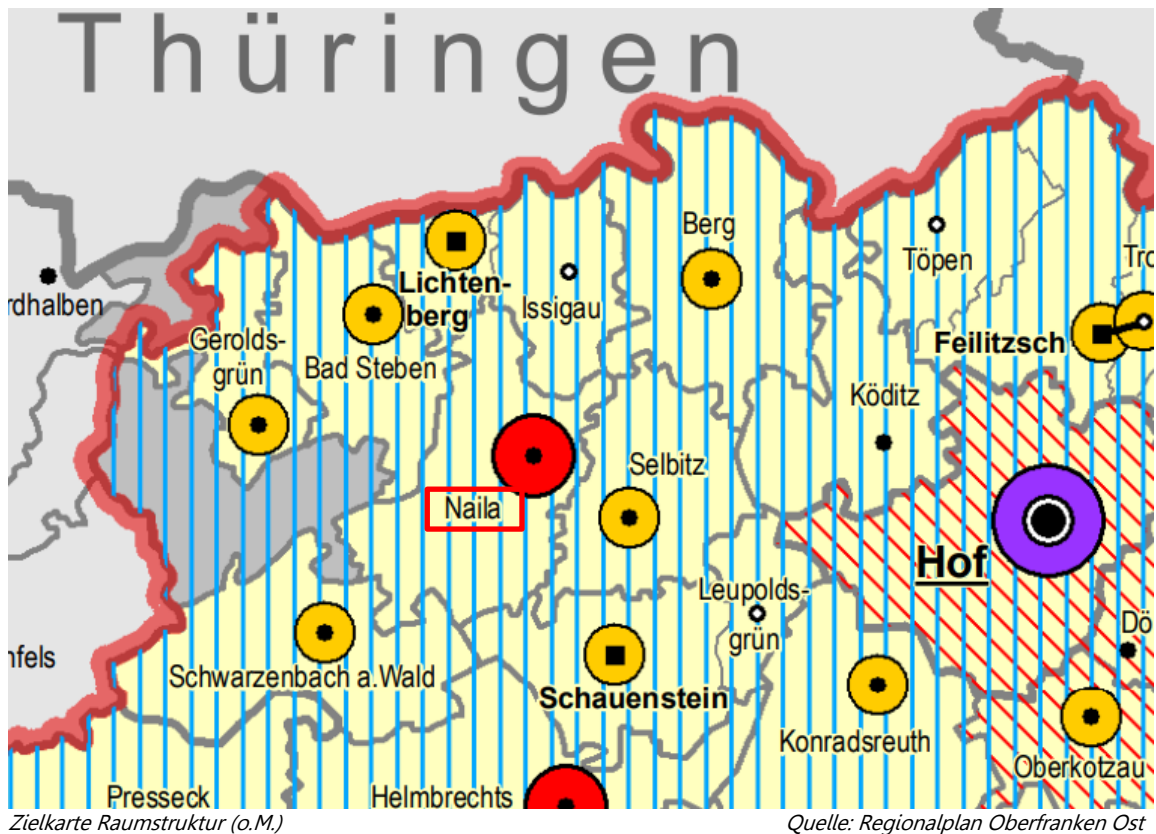
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Geobasisdaten © bayer. Vermessungsverwaltung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Oberfranken Ost ist die Stadt Naila als „Mittelzentrum“ erfasst, das im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ liegt.



3.2. Interkommunales Entwicklungskonzept

Das gegenständliche Vorhaben ist Ziel des interkommunalen Entwicklungskonzepts der Gemeinden Selbitz – Schwarzenbach a. Wald – Naila zuträglich.

Konkret nennt das Konzept die Ziele:

- C.1 Brachflächenaktivierung/Nachverdichtung
- C.2 Reaktivierung und Rückbau von leerstehender Bausubstanz im Innenort
- C.4 Schaffung von Wohnangeboten

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Naila ist seit dem 20.03.2012 wirksam. Im wirksamen FNP sind die Flächen dieser Bebauungsplanänderung als Sondergebiet „LADEN“ und Mischbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Naila

Die Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung entsprechen daher nicht exakt den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dessen Darstellungen werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Ziel ist die Leerstandsbeseitigung und Schaffung neuen Wohnraums im Stadtkern.

Da das Vorhaben im Stadtkern liegt und das Baugrundstück von städtebaulich wichtigen Fußwegverbindungen durchquert wird, werden zur Klarstellung und Bestandssicherung sachnotwendige Festsetzungen außerhalb der eigentlichen Vorhabenfläche getroffen.

4.1. Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist ein Umbau des rückwärtigen Teils des Anwesens Marktplatz 18 – 18 c. Konkret soll der der Hauptstraße bzw. dem Marktplatz zugewandte Gebäudeteil unverändert bestehen bleiben und der leerstehende, in Richtung Walchstraße ragende, Gebäudeteil abgerissen

werden. Auf der dadurch freiwerdenden Baufläche soll ein neuer Baukörper entstehen, der baulich an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus anschließen wird und als Wohnanlage fungieren soll.



Rückwärtiger Gebäudeteil Anwesen Marktplatz 18 – 18c (Ansicht NW)

Quelle: RSP

Die neu entstehende Wohnanlage umfasst 17 Wohnungen und fügt sich auf den durch den Abriss freiwerdenden Flächen ein. Die überbaute Grundstücksfläche verringert sich im Vergleich zum Bestandsgebäude.

Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der geplante Baukörper auf vier Vollgeschosse, wobei diese das Geschäftshaus an der Hauptstraße nicht überragen dürfen.

Die bestehende Verkehrsführung und der Baumbestand auf dem Baugrundstück bleiben bestehen. Bereits vorhandene Fußwegeverbindungen werden planungsrechtlich gesichert und bleiben weiterhin öffentlich zugänglich.

4.2. Verkehrskonzept/ Erschließung

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage ist durch die bestehende Walchstraße, Anger und Peunthgasse gesichert. Bestehende, städtebaulich wichtige Fußwegeverbindungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Entwässerung

Das abzubrechende Bestandsgebäude ist bereits an das Kanalnetz angeschlossen. Nach Abbruch wird der Neubau mit den bestehenden Entwässerungsanlagen verbunden. Diese sind ausreichend dimensioniert.

Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung des Baugrundstücks war bereits vor Planaufstellung vorhanden.

4.3. Festsetzungen

4.3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

Das überplante Gebiet befindet sich im Stadtkern des Mittelzentrums Naila und vernetzt diverse Ankerpunkte im Gemeindegebiet. Im Südosten befindet sich der Marktplatz mit Stadtkirche, im Westen befindet sich der Jugendtreff Naila, im Osten eine Arztpraxis, Apotheke und das Rathaus. Unmittelbar nordöstlich grenzt das Gewerbegebiet Selbitztal mit Stadtbibliothek, Fitnessstudio, Discounter und Möbeleinzelhandel an das Baugebiet.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich vor Planaufstellung Wohnungen, Textileinzelhandel und eine Bankfiliale.

Der Nahbereich um das Plangebiet ist von innerstädtisch üblichen Nutzungen geprägt. Um diese vielfältigen Nutzungen im und um das Plangebiet zu stärken und zu erhalten, wurde die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gewählt.

Zur Verhinderung von Trading-down Effekten werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zum Schutz der Wohnruhe außerhalb üblicher Arbeitszeiten ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Ziel ist es, eine dem Umfeld entsprechende und sich harmonisch einfügende Bebauung zu ermöglichen.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung teilt sich in die zwei Bereiche MU1 und MU2.

Die Grundflächenzahl ist in beiden Bereichen identisch und orientiert sich im Sinne von Nachverdichtungsmöglichkeiten an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

MU1 bildet das bestehende Geschäfts- und Wohngebäude an der Hauptstraße ab und orientiert sich an dessen verdichteten Ausmaßen vor der Planaufstellung. Die bestehende Firstoberkante stellt den höchsten Punkt des Bestands mit ca. 523,4 m. ü. NN dar. Die absolute Obergrenze für die Gebäudehöhe im Plangebiet wird dementsprechend auf max. 523,50 m ü. NN festgesetzt. Der Bestand dehnt sich auf einem Kellergeschoss und drei darüberliegenden Vollgeschossen aus, wovon sich das oberste Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss befindet.

MU2 trifft Regelungen für das geplante Vorhaben in Form des Wohnhausanbaus. Der Baukörper soll als rückwärtiger Gebäudeteil des in MU1 liegenden Gebäudes errichtet werden. Um das an der Hauptstraße liegende Gebäude nicht zu überragen, wird die maximale Höhe des Gebäudes ebenfalls auf 523,50 m. ü. NN festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse soll vier Vollgeschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss nicht überschreiten. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden Teile des untersten Vollgeschosses unterhalb der den Baukörper umgebenden Geländeoberfläche liegen.

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist untypisch für eine verdichtete Bebauung im Stadtkern. Da der Gesamtbaukörper nach Errichtung des Vorhabens länger als 50m sein wird, muss die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die offene Bauweise lässt lediglich Gebäude mit einer Länge von bis zu 50m zu.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Bereich MU1 am Bestandsgebäude und im Bereich MU2 am Vorhaben. Die Grenze liegt eng am geplanten Baukörper und lässt keine Abweichung vom Vorhaben- und Erschließungsplan zu.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen wurden bereits errichtet und sollen unverändert erhalten bleiben. Folglich werden sie im Zuge der Planaufstellung lediglich planungsrechtlich gesichert.

Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind fester Bestandteil des Stadtbilds und sollen daher erhalten werden.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten bilden den Bestand ab und ordnen den ruhenden Verkehr bedarfsgerecht.

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Von der Möglichkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht. Diese Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sollen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um ökologisch hochwertigen Oberboden zu schützen, wird festgesetzt, dass dieser so zu lagern und zu schützen ist, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Die Versiegelung von Oberflächen soll aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es wird empfohlen, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (ökologische Flächensysteme, Pflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen etc.) zu versehen.

Das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplans wird am Standort des abzubrechenden Bestandsgebäudes errichtet. Der Boden ist also bereits versiegelt, d.h. dass dort kein ökologisch hochwertiger Oberboden vorzufinden sein wird. Die Festsetzung wurde obligatorisch getroffen und dient dem Schutz unversiegelter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Straßenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um auch im bebauten Innenbereich dem Rückgang der Insektenfauna, mit entsprechend weiteren negativen Auswirkungen auf beispielsweise die Vogelwelt, entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die Straßenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen ist. Im Rahmen der gegenständlichen Bauausführung ist zwar keine Errichtung neuer Straßenlaternen geplant. Sollte der Bestand aber erneuert werden, soll die Ausführung gemäß Festsetzung erfolgen.

Aufschiebend bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2)

Mit Abschluss des Durchführungsvertrags und Inkrafttreten des Bebauungsplans werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag bildet das gegenständliche Vorhaben ab. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann erst nach Abschluss des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger in Kraft treten.

4.3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO festgesetzt. Die Festsetzungen wurden auf das nötige Maß zur Erreichung der städtebaulichen Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsspielraum erhalten bleibt.

Dachausbildung (außer Nebenanlagen)

Zur harmonischen Einfügung in die nähere Umgebung wurden Regelungen zur Dachausbildung getroffen.

Die den vorderen Gebäudeteil „MU1“ betreffenden Festsetzungen bilden die vorhandenen Dachformen im Bestand ab. Diese sollen aus stadtgestalterischer Sicht in der vorhandenen Form erhalten werden. Dementsprechend ist zum Straßenraum der Hauptstraße die Dachausbildung als Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben. Eine Flachdachausbildung ist lediglich im rückwärtigen, nicht unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden, Teilbereich möglich.

Die den Wohnhausanbau betreffenden Festsetzungen im „MU2“ lassen lediglich die Errichtung eines Flachdachs zu. Das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dieser Regelung. Aus ökologischen Gesichtspunkten wird zudem festgesetzt, dass Flachdächer im „MU2“ zu begrünen sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und den Landschaftsverlauf nicht wesentlich zu verändern, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig sind. Weiterhin müssen bei Veränderungen des natürlichen Geländes die Höhendifferenzen zu den angrenzenden Grundstücken auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 4.558 m²
Urbanes Gebiet	ca. 3.353 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 783 m ²
Fußwege	ca. 422 m ²

6. ERGÄNZENDE HINWEISE

Brandschutz

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der umliegenden Geländeoberkante bzw. der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Strom

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Grabungen

Im Bereich der Bodendenkmäler ist vor Grabungen eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

7. AUSWIRKUNGEN

Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB findet im gegenständlichen Verfahren keine Anwendung, da der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig gilt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die berührten Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargelegt.

Das Plangebiet berührt keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es befinden sich zwei Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs. Teile des Bereichs MU1 befinden sich im Ensembleschutzbereich „Marktplatz“.

Naturschutzbezogene Umweltbelange:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein kartiertes Biotop. Das Plangebiet ist bereits bebaut und weitestgehend versiegelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Bestand kein Habitat für Zauneidechsen, Kreuzottern, Tagfalter oder andere saP-relevante Arten darstellt.

In Teilen des Plangebiets finden sich vereinzelt Gehölzstrukturen. Diese könnten als Lebensraum genutzt werden, sollen gemäß Planung aber unangetastet bestehen bleiben.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Errichtung des gegenständlichen Vorhabens soll auf der bereits versiegelten Grundfläche des abzubrechenden Gebäudeteils erfolgen. Ebendieser Gebäudeteil erstreckt sich auf 631 m². Der Neubau soll auf 463 m² entstehen. Durch Umsetzung der Planung werden dementsprechend 168 m² entsiegelt.

Der Bestand im restlichen Plangebiet soll nicht verändert werden, sodass auch kein weiterer Eingriff stattfinden wird. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Klima

Durch den geringen Umfang der zulässigen Bautätigkeiten ist mit keiner Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern und ist demnach von Bebauung umgeben. Vordergründig treten hier die der Hauptstraße zugewandten Gebäudeteile in Erscheinung. Diese prägen die nähere Umgebung und sollen auch weiterhin dominant sichtbar bleiben. Aus diesem Grund wird per Höhenbegrenzung festgesetzt, dass das Neubauvorhaben den Bestand Hauptstraße 18-18c nicht überragen darf.

Die Planung tritt daher nicht störend in Erscheinung, sondern fügt sich in das bestehende Umfeld ein. Sie wirkt sich nicht auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, ihr Erscheinungsbild und ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum der Menschen aus.

Schutzgut Mensch

Die Errichtung und das Bewohnen von 17 Wohneinheiten wird keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Wohnqualität des Stadtkerns Naila haben. Im Gegenteil wird das innerstädtische Wohnangebot gestärkt und ein Leerstand beseitigt.

Der Anbau tritt nicht aufdringlich vor den Bestand, sondern fügt sich hinter bestehender Bebauung ein. Die Verkehrsinfrastruktur ist bereits vorhanden und ordnet auch den ruhenden Verkehr. Eine Überlastung oder Störung ist nicht zu erwarten.

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die im Wohngebiet anfallenden Abfälle werden regulär mit der Müllabfuhr entsorgt.

Ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz ist bereits vorhanden und kann auch für das durch den Neubau und dessen Nutzer verursachte Abwasser verwendet werden.

Erneuerbare Energie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen oder Windräder vorgesehen. Im Übrigen kann eine energieeffiziente Bauausführung durchgeführt werden. Diese wird jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Kulturgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Teile der Bodendenkmale „D-4-5636-0027“ und „D-4-5636-0025“. Für Bodeneingriffe ist in diesen Bereichen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

Die Bodeneingriffe bei der Errichtung des gegenständlichen Vorhabens beschränken sich auf ein Mindestmaß. Vorhandene Bebauung wird abgebrochen und überwiegend deren Grundfläche zum Neubau genutzt.

Der zur Hauptstraße gewandte Gebäudeteil MU1 befindet sich teilweise im Schutzgebiet des Ensembles „Marktplatz“ (E-4-75-156-1). Dieser Gebäudeteil wird im Zuge der Baumaßnahmen nicht berührt und bleibt unverändert bestehen.

8. VERFAHREN

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus entlang der Hauptstraße in Naila“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nach § 2 BauGB aufgestellt, um eine Erhöhung der Bebauungsdichte i. S. d. Nachverdichtung zu erwirken.

Die Voraussetzungen für die Verfahrenswahl sind gegeben:

- Fläche Geltungsbereich = 4.558 m² < 20.000 m².
- die Planung ermöglicht keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB vorhanden (Lage außerhalb eines Natura 2000 Gebietes).
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus entlang der Hauptstraße in Naila“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- **Bayerische Bauordnung** (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung** (GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

10. BESTANDTEILVERMERK

Die vorstehende Begründung einschließlich Anlage ist Bestandteil der Satzung über die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus entlang der Hauptstraße in Naila“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Geschosswohnungsbau zwischen Haupt- und Walchstraße“ vom 27.10.2022 (red. angepasst 03.04.2023).

Naila, den 15. DEZ. 2023


Frank Stumpf
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister Frank Stumpf

