

# MARKT SCHMIDMÜHLEN

LANDKREIS Amberg-Sulzbach

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Sondergebiet Bahnhofstraße“

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf  
10.03.2022

MARKT SCHMIDMÜHLEN  
vertreten durch:

Peter Braun  
ERSTER BÜRGERMEISTER

Markt Schmidmühlen  
Rathausstr. 1  
92287 Schmidmühlen



---

#### PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18  
D- 84034 LANDSHUT  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
2.3	Bedarfsnachweis	5
2.4	Altlasten	6
2.5	Naturschutz	6
2.6	Wasserschutz	6
2.7	Immissionsschutz	6
2.8	Denkmalschutz	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele übergeordneter Planung	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.1.2	Regionalplan	9
3.2	Schutzgebiete	10
3.2.1	FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371)	10
3.2.2	Naturpark „Hirschwald“ (NP-00017)	10
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	10
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
4.1	Planungsziele	12
4.2	Geltungsbereich	12
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Gestaltungsvorschriften	12
4.5	Erschließung und Versorgung	12
4.5.1	Verkehrliche Erschließung	12
4.5.2	Wasserwirtschaft	12
4.5.3	Energie und Telekommunikation	13
4.6	Grünordnung	13
4.7	Flächenbilanz	13
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	14
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	14
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	14
5.3.1	Schutzgut Boden	14
5.3.2	Schutzgut Wasser	14
5.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
5.3.4	Schutzgut Luft/Klima	15
5.3.5	Schutzgut Landschaft	15
5.3.6	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)	16
5.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
5.3.8	Wechsel-/Kumulationswirkungen	16
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.5	Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	16
5.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	16
5.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
5.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	17

## **1 Anlass und Verfahren**

Der Markt Schmidmühlen beabsichtigt am Ortsrand entlang der Bahnhofstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung soll die verbrauchernahe Nahversorgung gesichert und verbessert werden. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 12.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bahnhofstraße“ beschlossen. Für das Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 1,0 ha die Nutzung als Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Räumliche Lage**

Der Markt Schmidmühlen liegt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Weizbach ca. 25 km südlich der Stadt Amberg. Das Plangebiet liegt im Hauptort Schmidmühlen an der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Schmidmühlen: 326/1, 339/7, 339/8 sowie eine Teilfläche der Flst. Nr. 339/14 und 253/27 (Bahnhofstraße). Mit der direkten Lage an der Bahnhofstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen für die Entwicklung, zumal mit der Aufstellung eine Nachnutzung erreicht wird.



**Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets**  
Quelle: Ausschnitt aus der DOK (LDBV)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet stellt das ehemalige BayWa-Gelände dar, auf dem sich noch bestehende Hochbauten befinden und welches durch die Bahnhofstraße geteilt wird. In südwestlicher Richtung schießen Grünlandflächen an, die in den Auenbereich der Vils übergehen. Nördlich, östlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an. Das Gelände ist als weitgehend eben zu betrachten mit einem leichten Anstieg an der nördlichen Grenze und einer leichten Neigung an der südlichen Grenze.



**Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches**  
Quelle: DOP20 (LDBV)

## 2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Die für die Planung vorgesehene Fläche liegt am Ortsrand des Ortes Schmidmühlen nahe dem Zentrum. Mit der Nachnutzung des ehemaligen BayWa-Geländes erfolgt eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung.

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung des Marktes Schmidmühlen dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Schmidmühlen**

Quelle: GENESIS-Online Datenbank, Markt Schmidmühlen (09371148)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Einwohner</b>	2 330	2 302	2 321	2 358	2 336	2 332
<b>Geburten</b>	12	16	21	25	29	23
<b>Sterbefälle</b>	8	20	20	21	23	19
<b>Zuzüge</b>	132	106	117	176	108	
<b>Fortzüge</b>	113	113	113	113	113	

## 2.4 Altlasten

Dem Markt Schmidmühlen sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

## 2.5 Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, jedoch innerhalb des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017). Weitere Aussagen hierzu finden sich unter *3.1 Ziele übergeordneter Planung*. Flächen der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind nicht betroffen.

## 2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 75 m südöstlich fließt die Vils als Gewässer 1.Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## 2.7 Immissionsschutz

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand und ist umgeben von Wohnbauflächen. Durch die geplante Situierung der Baukörper kann eine Abschirmung der mit den Stellplatz- und Zufahrtsbereichen verbundenen Schallimmissionen erreicht werden. Durch die Gebietsausweisungen ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Individualverkehr zu rechnen.

## 2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Bodendenkmäler, so dass auch ggf. auf dieser Fläche damit zu rechnen ist.

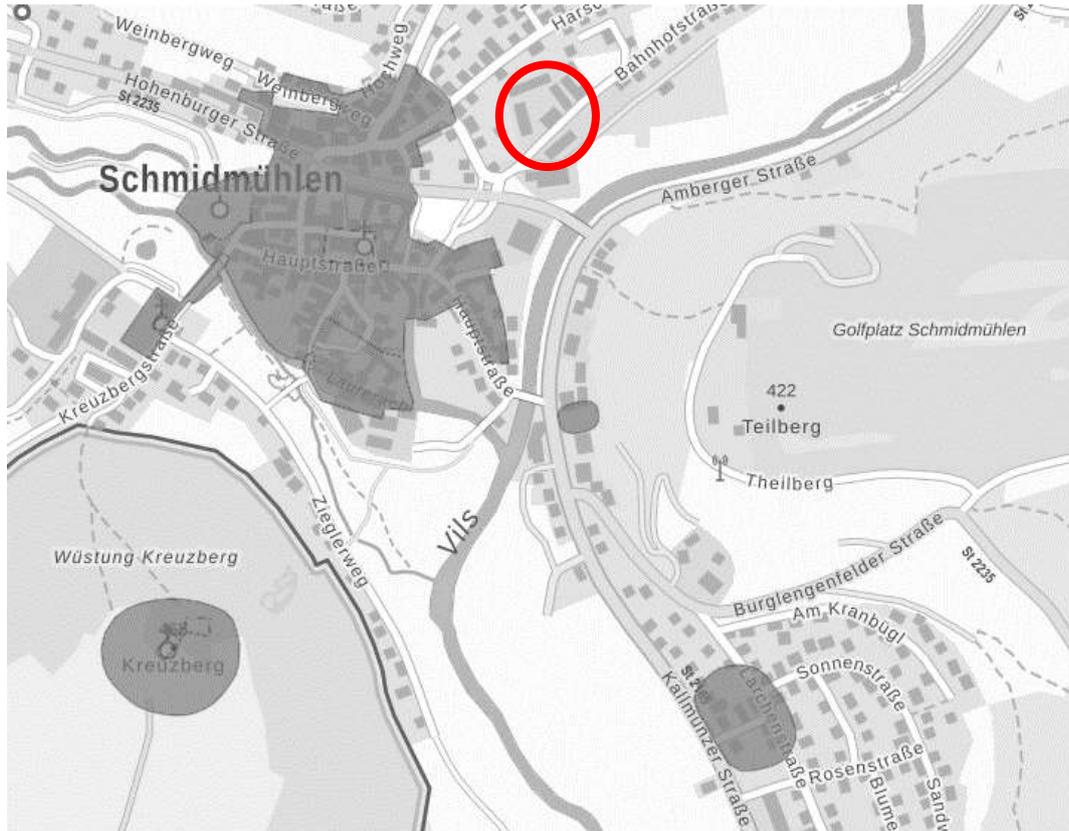


Abbildung 3: Bodendenkmal in der Umgebung des Planungsgebiets

Quelle: Denkmaldaten, Bayernatlas

### 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ziele übergeordneter Planung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Schmidmühlen liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Allgemein Ländlichem Raum. Zudem ist die Kreisregion Amberg-Sulzbach dabei als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge, ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der

Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

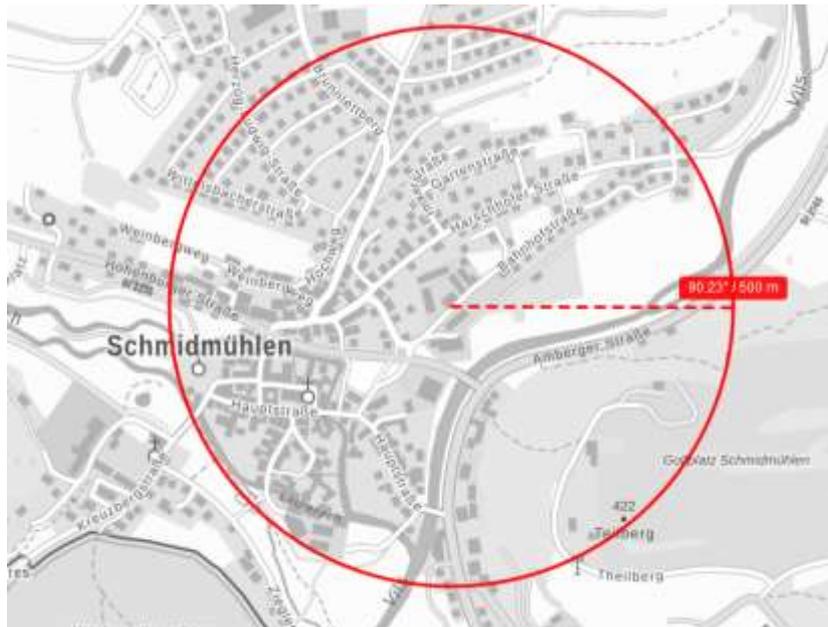
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (Z 3.3)

Für den Einzelhandel sind insbesondere die Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (5.3) zu berücksichtigen, welche ausschließlich in Zentralen Orten (Z 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen sind (Z. 5.3.2). Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3).

#### Berücksichtigung:

Das Sondergebiet liegt innerhalb von bereits bebauten Flurstücken und wird von der Bahnhofstraße durchtrennt. Es grenzt in Richtung Norden, Osten und Westen an Wohnbebauung und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Durch die verkehrsgünstige Lage sowie die bereits versiegelten Flächen kann ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden werden.

Die städtebaulich integrierte Lage ist gegeben, da dieses unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzt und fußläufig aus dem Ortszentrum von einem hohen Anteil der Haushalte des Ortes erreichbar (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 4: Fußläufige Erreichbarkeit (500 m-Radius)**  
Quelle: Bayernatlas

Die für das Sondergebiet vorgesehenen Verkaufsflächen (VK) innerhalb des als Kleinzentrum eingestuftes Ortes Schmidmühlen, entsprechen den landesplanerischen Anforderungen und sichern, dass die Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

### 3.1.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

Im Regionalplan Oberpfalz-Nord wird Schmidmühlen gemäß AIII 1.1 (Z) als Kleinzentrum eingestuft und dient damit der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Gemäß 2.5 (Z) soll in Kleinzentren die Mittelpunktfunktion gesichert und weiterentwickelt werden. Schmidmühlen wird dabei unter jenen Kleinzentren aufgelistet, die bevorzugt zu entwickeln sind. In Schmidmühlen soll dabei insbesondere eine Ergänzung fehlender Grundversorgungseinrichtungen, eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion sowie eine Stärkung der Arbeitsplatzfunktion angestrebt werden. Der Regionalplan sieht zudem vor, den Tourismus vor allem in den Nahbereichen Königstein, Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, Kastl, Schmidmühlen und Rieden im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen weiter auszubauen. Randgebiete zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels sind so zu entwickeln, dass durch die Randlage und den Übungsbetrieb bedingte Nachteile möglichst geringgehalten, Belastungen für die Bevölkerung auf ein Mindestmaß beschränkt und für unvermeidliche Beeinträchtigungen ein angemessener Ausgleich gewährt werden. Hinsichtlich des Siedlungswesens sieht der Regionalplan folgende Ziele vor: Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere [...] in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

### Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung geleistet werden. Der Ort verfügt bislang lediglich über einen Discounter. Auch innerhalb der angrenzenden Gemeinden ist lediglich ein Vollsortimenter in Burglengenfeld zu finden. Zusätzlich kann mit der Ansiedlung des Supermarkts ein kleiner Beitrag zur Stärkung der Arbeitsplatzfunktion geleistet werden, insbesondere da ein Mangel an wohnortnahen nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen besteht, so dass viele der in Schmidmühlen wohnenden Erwerbstätigen auspendeln muss. Die Planung leistet daher einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der regionalplanerischen Ziele.

## **3.2 Schutzgebiete**

### **3.2.1 FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371)**

In unmittelbare Nähe befindet sich das FFH-Gebiet „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“ (6537-371). Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind von der Planung des Einkaufsmarktes nicht betroffen bzw. sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

### **3.2.2 Naturpark „Hirschwald“ (NP-00017)**

Naturparke sind [...] Gebiete, die [...] sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

Aufgrund der Lage des Vorhabens spielt die Erholungsfunktion keine Rolle. Des Weiteren liegt die Planfläche abseits kulturhistorischer Landschaftsbilder. Besonders bedeutend für den Naturpark ist die geschlossene Waldfläche des Hirschwaldes, der vom Vorhaben nicht berührt wird. Weiter prägt das Tal der Lauterach (beginnend in Lauterhofen bei Neumarkt in der Oberpfalz) mit seinen begleitenden Dolomitfelsen und Wachholderheiden mit entsprechendem Florenreichtum das Landschaftsbild des Naturparks, welche in Schmidmühlen ca. 400 m südlich des Plangebiets in die Vils mündet und vom Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

Die kleinräumige Vielfalt der Landschaft, die große Anzahl kulturhistorischer Landschaftsbilder sowie regionseigene landwirtschaftliche Produkte (Forellen aus der Lauterach, Wildbret aus dem Hirschwald) heben die besondere Eignung des Raumes für Erholung und Tourismus hervor. Letztlich ist der Bedarf in Schmidmühlen als staatlich anerkannter Erholungsort damit nicht nur hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung, sondern auch angesichts der touristischen Strukturen des Ortes mit etwa 130 Gästebetten mehr als vorhanden.

## **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für die beabsichtigten Ausweisungen im Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

notwendig. Das Plangebiet ist dabei bislang als Mischgebiet (nördlich der Bahnhofstraße) und Sondergebiet (südlich der Bahnhofstraße) dargestellt.



**Abbildung 5: Rechtskräftiger FNP**

Quelle: FNP des Marktes Schmidmühlen

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Stärkung der Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst die Flurstücke 326/1, 339/7, 339/8 sowie eine Teilfläche der Flst. Nr. 339/14 und 253/27 (Bahnhofstraße) der Gemarkung Schmidmühlen. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt, welche deutlich unterhalb der gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten liegt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8 (Kappungsgrenze). Für das Sondergebiet sind hierfür Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Zusätzlich sorgt eine Begrenzung der Wandhöhe für eine Begrenzung der Baukörper, um sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht zu nehmen.

### **4.4 Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

### **4.5 Erschließung und Versorgung**

#### **4.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt durch einen Anschluss an die. Der geplante Standort kann damit als verkehrsmäßig sehr gut erschlossen angesehen werden.

#### **4.5.2 Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen bereits bestehenden Anschluss an die kommunale Wasserversorgung sichergestellt. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Stellplatzflächen des Sondergebietes soll über ein Rigolensystem gefasst und versickert werden.

#### 4.5.3 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch die bestehende Nutzung sichergestellt.

#### 4.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen eine Eingrünung des Sondergebiets durch Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten dabei Mindestanforderungen an die Pflanzqualität. Insgesamt wird der Grünflächenanteil auf den Planflächen mit der vorliegenden Planung in etwa verdoppelt.

#### 4.7 Flächenbilanz

<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>10.149 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondergebiet</b>	
Grünflächen	1.795 m <sup>2</sup>
Örtliche Verkehrsfläche	945 m <sup>2</sup>
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	7.409 m <sup>2</sup>
inkl. Baufenster	3.254 m <sup>2</sup>

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel. Zur landschaftlichen Einbindung und Gestaltung sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

### **5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Hauptort Schmidmühlen an der Bahnhofstraße. Der Planungsbereich hat eine Gesamtausdehnung von ca. 1,0 ha und wurde bis Ende 2020 als Betriebsgelände der Fa. BayWa genutzt. Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine hohe Versiegelung auf, der nördliche Teile ist dabei mit insgesamt vier Gebäuden bebaut, der südliche Teil umfasst zwei aneinandergebaute Gebäudeteile.

### **5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

#### **5.3.1 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund nördlichen Bereichs des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von pleistozäner bis holozäner Abschwemmasse aus tonig oder sandigem Schluff bis schluffig oder tonigem Sand. Der südliche Bereich wird überwiegend geprägt von holozänen Flussablagerungen aus Sand und Kies, zum Teil unter Flussschluff oder Flussschluff. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) ist fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) vorherrschend (Bodentyp 97b).

Mit dem geplanten Vorhaben werden bereits versiegelte Flächen genutzt. Bestehende Grünflächen werden weitestgehend erhalten, insgesamt in ihrem Umfang jedoch verdoppelt. Das Vorhaben führt damit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, sondern zu einer Verbesserung. So kann durch die Entsiegelung auf Teilflächen die Funktion für den Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wiederhergestellt werden. Die Lage des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie die bestehende Nutzung bieten eine optimale Anbindung an die Verkehrsflächen, so dass weder zusätzliche Erschließungsflächen noch zusätzlich Versiegelungen erforderlich sind.

#### **5.3.2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Ca. 75 m südöstlich fließt die Vils als Gewässer 1.Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung ist nicht zu rechnen. Mit der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

Durch die Nähe der Vils grenzt das Plangebiet an den äußeren Rand eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenfläche (HQ100), während die Hochwassergefahrenflächen eines HQextrem zum Teil den für Stellplätze vorgesehenen westlichen Bereich des Planungsgebiets überlagert (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 6:** Hellblau: Hochwassergefahrenfläche HQextrem, Dunkelblau: Hochwassergefahrenfläche HQ100/Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

### **5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Insgesamt handelt es sich aufgrund der vorherrschenden Nutzung, die mit einer hohen Versiegelung verbunden ist, um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu einer Verdopplung der Grünflächen und im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen insbesondere der Einzelbaumpflanzungen zu einer Aufwertung der Flächen.

### **5.3.4 Schutzgut Luft/Klima**

Das Klima in Schmidmühlen ist warm und gemäßigt mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9°C. Das Gebiet weist hohe Jahresniederschläge zwischen 750 und 800 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter auf.

Negative Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten sind aufgrund der bestehenden Nutzung auszuschließen.

### **5.3.5 Schutzgut Landschaft**

Die Planungsgebietsfläche liegt am Ortsrand von Schmidmühlen. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist in Richtung Südosten geprägt vom Vilstal. Die entlang der Bahnhofstraße angrenzenden Flächen bilden einen typischen Siedlungscharakter. Aufgrund der bestehenden Nutzung ergeben sich mit der Überplanung der Flächen keine negativen Auswirkungen auf das derzeitige Landschaftsbild.

### **5.3.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)**

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen. Auch während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen für die angrenzenden Siedlungsflächen zu rechnen. Durch die geplante Situierung der Baukörper kann in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen eine Abschirmung der mit den Stellplatz- und Zufahrtsbereichen verbundenen Schallimmissionen erreicht werden. Als Erholungsgebiet hat die Fläche keine Bedeutung.

### **5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Bodendenkmäler, so dass auch ggf. auf dieser Fläche damit zu rechnen ist.

### **5.3.8 Wechsel-/Kumulationswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Sondergebietes. Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der Böden und damit auch ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Bauleitplanung sind nicht zu prognostizieren.

## **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche mit einer höheren Versiegelung und geringerem Grünflächenanteil bestehen.

## **5.5 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung**

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden können durch die Entsiegelungsmaßnahmen reduziert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch Gestaltungsvorschriften minimiert. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch eine Erhöhung des Grünflächenanteils gestärkt. Aufgrund werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## **5.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

### **5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Schutzgut Boden & Wasser**

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt die Festsetzung umfangreicher Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Des Weiteren sind in den Textlichen Hinweisen Maßnahmen zum Bodenschutz formuliert.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen.

### Schutzgut Landschaft

Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen des Sondergebiets in die Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. Umfangreiche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sorgen zudem für eine Eingrünung des Sondergebiets.

#### 5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen genutzt, bestehende Grünflächen bleiben weitestgehend erhalten und werden in die grünordnerischen Maßnahmen integriert. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Anteil der versiegelten Flächen, dabei wird deutlich, dass sich der Grünflächenanteil mit der Planung verdoppelt. Aufgrund der Entsiegelung und der Aufwertung des Gebiets im Rahmen des Grünordnungsplans ergibt sich kein Ausgleichserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans.

In Abbildung 7 ist der derzeitige Grünflächenbestand nach dem Luftbild dargestellt.

**Tabelle 2: Gegenüberstellung der Flächenbilanz nach Bestand und Planung**

<b>Bestand</b>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anteil</i>
	9.284	Versiegelung inkl. Gebäude	91%
	865	Grünfläche	9%
	<b>10.149</b>	<b>Geltungsbereich</b>	
<b>Planung</b>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anteil</i>
	8.354	Versiegelung inkl. Gebäude	82%
	1.795	Grünflächen	18%
	<b>10.149</b>	<b>Geltungsbereich</b>	



**Abbildung 7: Darstellung der bestehenden Grünflächen**  
Quelle: Luftbild (LDBV)