

MARKT SCHMIDMÜHLEN

LANDKREIS Amberg-Sulzbach

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Sondergebiet Bahnhofstraße“

PLAN MIT BEGRÜNDUNG

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

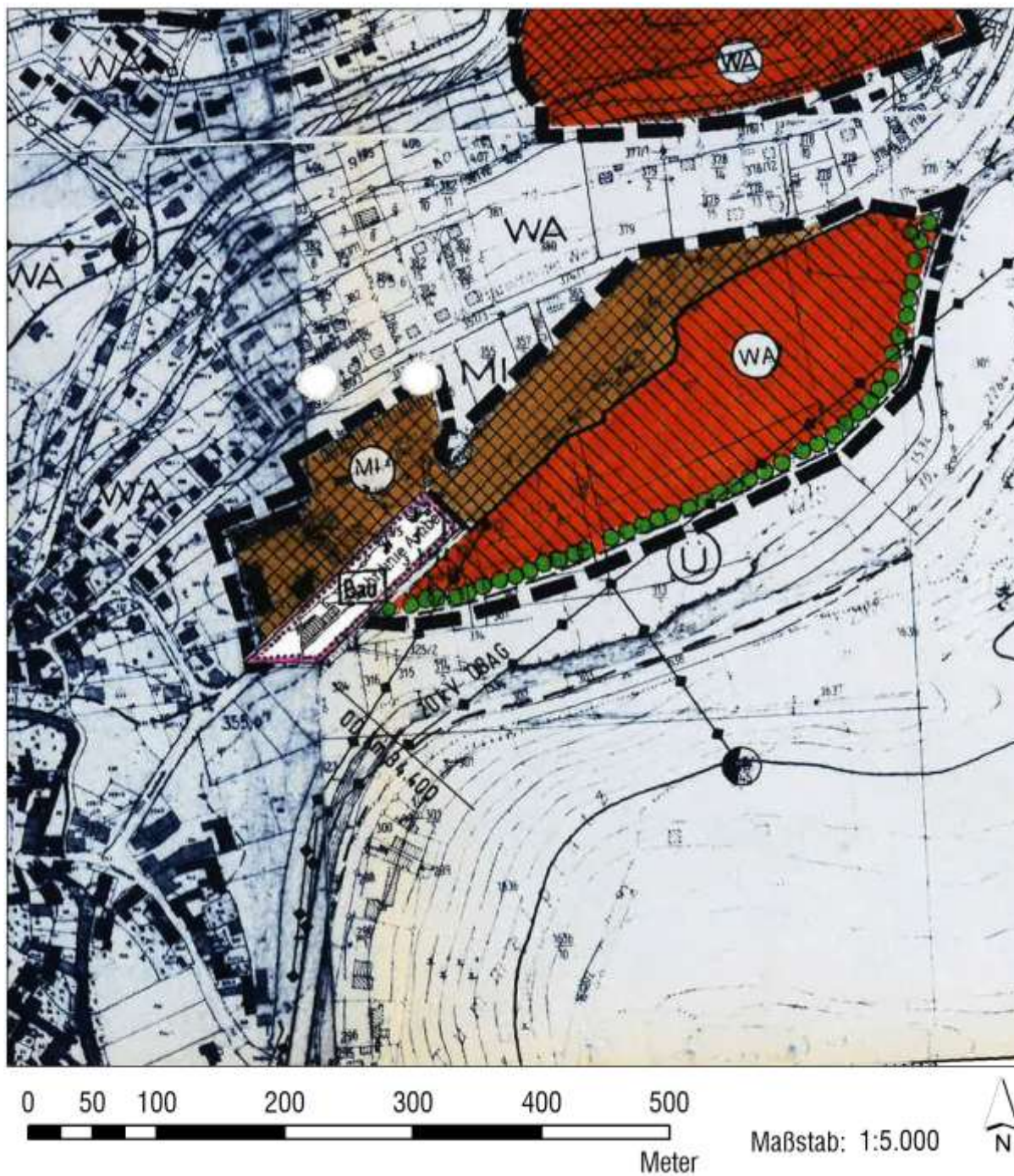
A) PLANTEIL	3
Lageplan	3
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	4
5. Änderung des Flächennutzungsplans	5
B) VERFAHRENSVERMERKE	6
C) BEGRÜNDUNG	7
1 Anlass und Verfahren	7
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
2.2 Regionalplan	8
2.3 Berücksichtigung des LEP und Regionalplans	8
2.4 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen	9
2.4.1 Schutzgebiete	9
2.4.2 Biotopkartierung	10
2.4.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	10
2.4.4 Denkmaldaten	10
2.4.5 Altlasten	10
3 Beschreibung des Planungsgebiets	11
3.1 Lage im Raum und bestehende Nutzung	11
3.2 Erschließung und Versorgung	11
3.2.1 Verkehrserschließung	11
3.2.2 Wasserversorgung	11
3.2.3 Abwasserbeseitigung	11
3.2.4 Oberflächenwasser	11
3.2.5 Anschluss an das Stromnetz	11
3.3 Landwirtschaft	12
3.4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	12
4 Städtebauliche Ziele und Planungsrechtfertigung	12
5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13

A) PLANTEIL

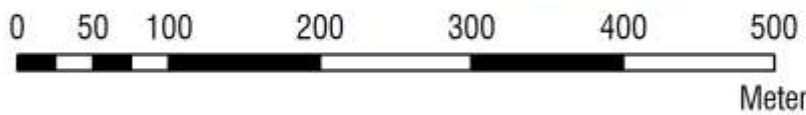
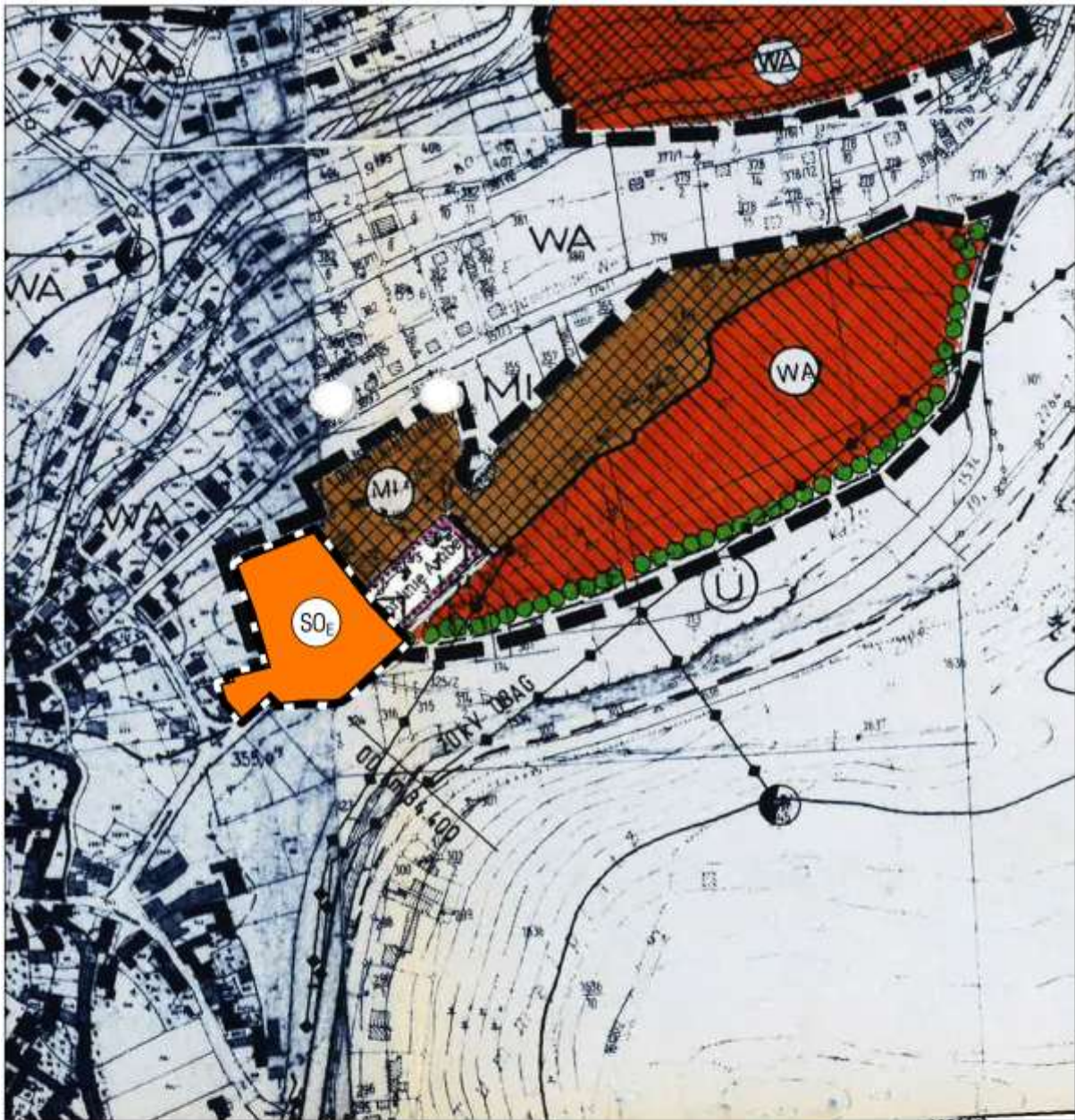
Lageplan



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



5. Änderung des Flächennutzungsplans



Maßstab: 1:5.000



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Einkaufen

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Schmidmühlen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Schmidmühlen, den

.....
1. Bürgermeister Peter Braun

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Schmidmühlen, den

.....
1. Bürgermeister Peter Braun

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schmidmühlen, den

.....
1. Bürgermeister Peter Braun

C) BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Verfahren

Der Flächennutzungsplan des Marktes Schmidmühlen entspricht im Bereich des Planungsgebiets nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung des Marktes. Zur Verbesserung der Nahversorgung plant der Markt Schmidmühlen entlang der Bahnhofstraße am Ortsrand von Schmidmühlen die Ausweisung eines Sondergebiets. Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha der Gemarkung Schmidmühlen.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die zukünftige Nutzung der Flächen für großflächigen Einzelhandel zur Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Mit der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung geschaffen werden.

Das Planverfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bahnhofstraße“ mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchgeführt. Da eine Umweltprüfung bereits im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt und sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, wird nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine Darstellung des Umweltberichts in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist ein interdisziplinäres Zukunftskonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns mit landesweit raumbedeutsamen Festlegungen (Ziele und Grundsätze). In diesem ist der Markt Schmidmühlen als allgemein ländlicher Raum dargestellt, für den das LEP eine Stärkung der Entwicklungschancen fordert, indem seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden soll. Die Bewohner des ländlichen Raumes sind mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.

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. 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).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). 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 LEP). Zur

Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

Großflächiger Einzelhandel und Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen in allen Gemeinden zulässig für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (Z 5.3.2 LEP).

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Der Markt Schmidmühlen ist dabei Teil des Regionalplans Oberpfalz-Nord (Planregion 6) und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Schmidmühlen ist dabei 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. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und regionalen Grünzügen.

2.3 Berücksichtigung des LEP und Regionalplans

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Sondergebiet, das die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts bis 1.200 m² Verkaufsfläche erlaubt. Mit der städtebaulichen Neuordnung sollen die Nahversorgungsstrukturen verbessert und sichergestellt werden. Gleichzeitig werden mit der vorliegenden Planung Arbeitsplätze vor Ort geschaffen, das Gewerbe gefördert und die Wirtschaftskraft gestärkt.

Die Planung folgt dabei dem vorangegangenen Ziel der Innenentwicklung mit der Nutzung bereits versiegelter Gewerbeflächen. Der vorliegende Bereich stellt sich demnach als städtebaulich geeignet dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung und Erschließungswege bestehen. Auch eine Wohnbebauung grenzt direkt an die Planungsfläche an und damit besteht ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten. Durch die verkehrstechnisch günstige Lage können eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung sichergestellt werden.

Der Demographiespiegel des Marktes Schmidmühlen geht von einem Bevölkerungsrückgang von etwa 5% bis 2031 aus¹. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen. Diese Entwicklungen spiegeln im Wesentlichen die Entwicklungen des gesamten Landkreises Amberg-Sulzbach sowie der nördlichen Oberpfalz wider und ist im Wesentlichen auf die Abwanderung von Arbeitskräften zurückzuführen. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Amberg-Sulzbach mit einer prognostizierten Bevölkerungsabnahme von ebenfalls knapp 3% bis zum Jahre 2039 in die Kategorie „abnehmend“ eingestuft², was ebenso nahezu auf den gesamten nördlichen Bereich Bayerns zutrifft.

2.4 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

2.4.1 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hirschwald“ (NP-00017), andere Schutzgebietskategorien werden nicht berührt.

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.

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 Dolomittfelsen 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.

¹ Bay. Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Schmidmühlen – Berechnungen bis 2031.

² Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach.

2.4.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern stellt eine relativ genaue Erfassung mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

2.4.3 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Durch die Nähe der Vils grenzt das Plangebiet an den äußeren Rand eines festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der Hochwassergefahrenfläche (HQ100), während die Hochwassergefahrenflächen eines HQextrem zum Teil den westlichen Bereich des Planungsgebiets überlagert.



Abbildung 1: Hellblau: Hochwassergefahrenfläche HQextrem, Dunkelblau: Hochwassergefahrenfläche HQ100/Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Quelle: WMS-Layer Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen

2.4.4 Denkmaldaten

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.

2.4.5 Altlasten

Dem Markt Schmidmühlen sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum und bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Sondergebiets umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
326/1	Schmidmühlen
339/7	Schmidmühlen
339/8	Schmidmühlen
Flst. Nr. 339/14 (TF)	Schmidmühlen
253/27 (TF, Bahnhofstraße).	Schmidmühlen

Mit der direkten Lage an der Bahnhofstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen für die Entwicklung, zumal mit der Aufstellung eine Nachnutzung erreicht wird.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,0 ha und stellt sich derzeit als eine gewerblich genutzte Fläche mit Bestandsbauten und einer hohen Versiegelung dar. Das Plangebiet bildet das ehemalige BayWa-Gelände, auf dem sich noch bestehende Hochbauten befinden und welches durch die Bahnhofstraße geteilt wird. In südwestlicher Richtung schließen 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.

3.2 Erschließung und Versorgung

3.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets ist mit der durchs Plangebiet verlaufenden Bahnhofstraße gesichert.

3.2.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann aufgrund der bestehenden Nutzung als gesichert betrachtet werden.

3.2.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch einen Anschluss an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz im Mischsystem.

3.2.4 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von den Park- und Verkehrsflächen des Sondergebietes soll nach Möglichkeit über ein Rigolensystem gefasst und auf dem Grundstück versickert werden.

3.2.5 Anschluss an das Stromnetz

Die Stromversorgung kann aufgrund der bestehenden Nutzung als gesichert betrachtet werden.

3.3 Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben oder Flächen keine nennenswerten Immissionen zu erwarten.

3.4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schmidmühlen stellt den geplanten Standort bislang als Mischgebiet (nördlicher Bereich) bzw. Sondergebiet (südlicher Bereich) dar. Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) wurde zuletzt durch die 4. Änderung in der Fassung vom 14.10.2010 beschlossen.

4 Städtebauliche Ziele und Planungsrechtfertigung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden im geänderten Flächennutzungsplan die für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel erforderlichen Flächen als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Gemäß der anvisierten Funktion wird durch Planzeichen als Zweckbestimmung Einkaufen festgelegt. Umfang und Art von landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die vorliegende Planung soll der Sicherung der Nahversorgung dienen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demnach um eine sinnvolle sowie bedarfsgerechte und vor allen Dingen notwendige Entwicklung für den Markt Schmidmühlen, da innerhalb des gesamten Gemeindegebiets bislang lediglich ein Discounter besteht, wodurch viel Kaufkraft an die Nachbargemeinden verloren geht.

Die vorliegende Änderung des FNP betrifft dabei eine verkehrsgünstig gelegene Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits zum Teil als Baugebiet ausgewiesen ist und bereits als solches genutzt wird. Durch die bestehende Versiegelung/Bebauung und die direkte Lage an der Bahnhofstraße ist kein Flächenverlust für Erschließungsstraßen erforderlich. Eine Siedlungsangebundenheit ist durch das östlich angrenzende Wohngebiet sowie die nördlich gelegene bebaut Fläche gegeben. Die geplante Nutzung des Sondergebiets setzt die vorhandene Bebauung damit fort und nutzt die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Realisierung des Vorhabens.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Sicherung der Nahversorgung dargestellt. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet den Markt und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung betrifft einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits versiegelten Bereich am Ortsrand von Schmidmühlen ohne besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion und geringbedeutend für das Landschaftsbild, innerhalb dessen keinerlei wertvolle Lebensräume betroffen sind. Erhebliche Eingriffe sind aufgrund der bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Auf Maßnahmen zur Überwachung kann verzichtet werden.