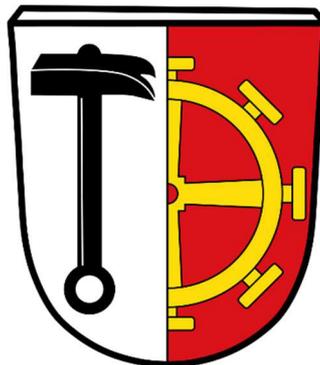


# Markt Schmidmühlen

Landkreis Amberg-Weizsach

## Verbindlicher Bauleitplan Bebauungsplan mit Grünordnung

### 1. Änderung des Bebauungs- planes „Emhof-Nord“



**Anlage D.) zur Satzung vom: 28.10.2021**

#### D.) Begründung

**Planverfasser Grünordnung:**

**Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt**

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd  
Tel.: 09606 / 91 54 47, Fax: 09606 / 91 54 48  
info@blank-landschaft.de  
www.blank-landschaft.de

**Planverfasser Bebauungsplan:**

**SEUSS Ingenieure GmbH**

Werner-von-Siemens-Straße 34, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0, Fax: 0 96 21 / 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de  
www.seuss-ingenieure.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>D.) Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Erschließung</b> .....	<b>8</b>
7.1 Verkehr .....	8
7.2 Wasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.3 Abwasserbeseitigung.....	8
7.4 Energieversorgung.....	9
7.5 Telekommunikation.....	9
7.6 Abfallentsorgung .....	9
<b>8. Bodendenkmäler</b> .....	<b>9</b>
<b>9. Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>10. Land- und Forstwirtschaft</b> .....	<b>10</b>
<b>11. Naturschutzrechtliche Belange/Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>E.) Umweltbericht (LA Gottfried Blank)</b> .....	<b>12</b>

## D.) Begründung

### 1. Allgemeines

Der Markt Schmidmühlen mit seinen 24 Ortsteilen liegt in der äußersten Südspitze des Landkreises Amberg-Regensburg, an der Grenze zu den Landkreisen Neumarkt in der Oberpfalz im Westen und dem Landkreis Schwandorf im Osten.

Die Entfernung des Kleinzentrums zum nördlich gelegenen Oberzentrum Amberg beträgt 24 km, zur südöstlich gelegenen kreisfreien Stadt Regensburg, 34 km.

Das Gemeindegebiet umfasst 25,32 km<sup>2</sup>, die Einwohnerzahl liegt bei 2.336 (Stand: 31.12.2019). Schmidmühlen gehört zum Mittelbereich Amberg.

Das Gemeindegebiet liegt am Zusammenfluss von Vils und Lauterach im Naturpark Hirschwald (NP-00017).

Das ca. 1,12 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Emhof, östlich des Truppenübungsplatzes (TÜP) Hohenfels.

Über den ÖPNV ist Schmidmühlen an das Oberzentrum Amberg angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ebenfalls in Amberg.

Das Oberzentrum Regensburg mit überregionaler Bahnanbindung erreicht man in ca. 40 Minuten mit dem Pkw.

Die Landschaft rund um Schmidmühlen ist geprägt durch ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet LSG-00119.11: Lauterachtal und Vilstal (Ostseite) und im Naturpark Hirschwald (NP-00017) mit seinem hohen Erholungswert.

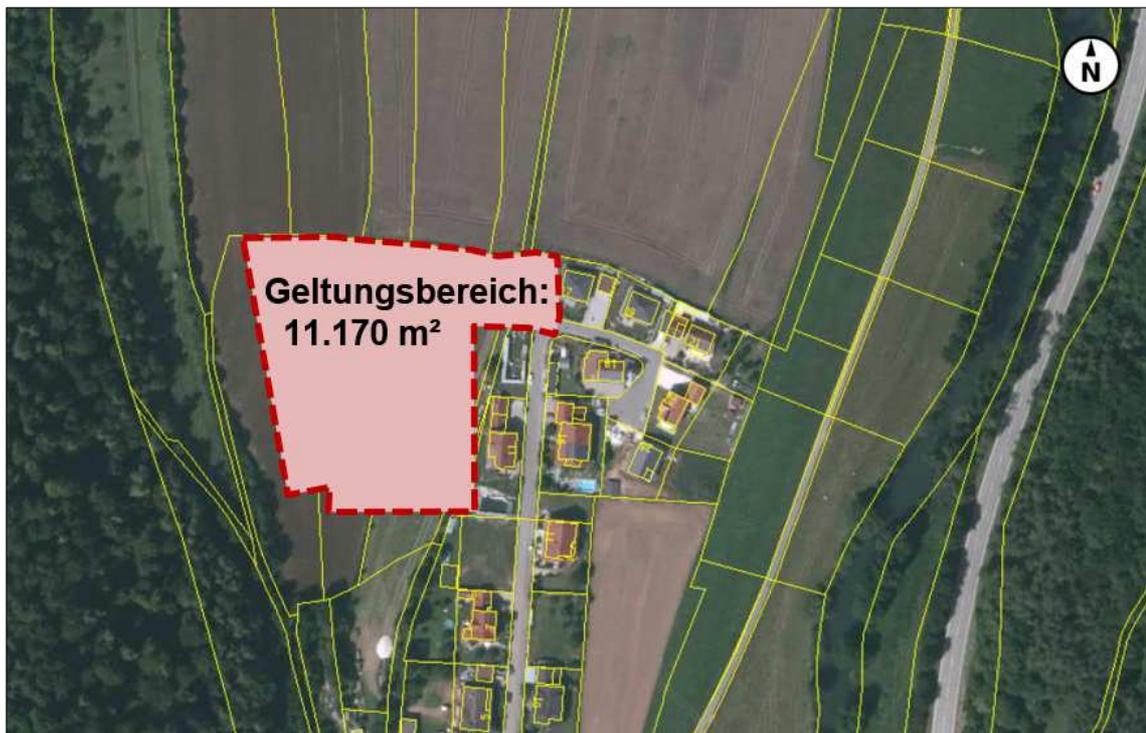


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, geoportal-bayern.de

## 2. Anlass der Planung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 22.12.2000. Der östliche Teilbereich dieses Plangebietes ist bereits realisiert. Da die Erschließung des westlichen Teilbereichs nicht mehr – wie bisher geplant - von Süden von der Straße „Am Richtweg“ her, sondern von Osten von der Straße „In der Zell“ aus erfolgen soll, wurde ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Im Zuge dessen sollen teilweise als nicht mehr zeitgemäß erachtete Festsetzungen für das gesamte Plangebiet angepasst bzw. ersetzt werden.

Der Markt Schmidmühlen hat daher in der Sitzung seines Marktgemeinderates am 26.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Emhof Nord“ beschlossen.

Es ist geplant, diesen als qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufzustellen.

## 3. Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Emhof Nord“, 1. Änderung, umfasst die Flurstücke mit den Flur-Nummern:

180 (Teilfläche), 181 (TF), 173/3 (TF), 173/2, (TF, Flurweg), 174 und 174/35 (TF, Anschluss Straße/temporärer Stellplatz), jeweils der Gemarkung Emhof.

Das Plangbiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	von landwirtschaftlichen Flächen (Fl.-Nummern 185, 184, 183, 182 und 172/2 und 172) und dem Flurweg (Fl.-Nr. 173/2 (Teilfläche))
Im Osten:	von der bestehenden Bebauung (Fl.-Nrn 174/34 und 174/27), dem Flurweg (Fl.-Nr. 174/37 (Teilfläche) und der Verkehrsfläche „In der Zell“ (Fl.-Nr. 174/35)
Im Süden:	von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.-Nr. 180 (Restfläche), 181 (Restfläche), 173/3 (Restfläche), Fl.-Nr. 174/37 (Restfläche, Flurweg) und 174/28)
Im Westen:	von einer landwirtschaftlichen Fläche (Restfläche der Fl.-Nr. 180) und im Weiteren dem Truppenübungsplatz Hohenfels

Insgesamt weist das Planungsgebiet eine Bruttobaufläche von ca. 11.170 m<sup>2</sup> auf.

Es ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit ca. 13 Bauparzellen geplant.

Die bebaubaren Flächen werden ca. 9.010 m<sup>2</sup> betragen. Am östlichen und am südlichen Rand des Plangebietes entstehen Grünflächen mit einem Wirtschaftsweg bzw. mit öffentlichen Stellplätzen.

Die öffentlichen Flächen wie Straßen, Gehwege, Grünstreifen und Parkflächen umfassen zusammen etwa 2.160 m<sup>2</sup>.

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Schmidmühlen weist mit Änderung vom 30.10.1998 für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für Emhof vom 30.10.1998

Die beplanten Flächen sind entsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan „Emhof Nord“ vom 22.12.2000 als Wohnbauflächen ausgewiesen:

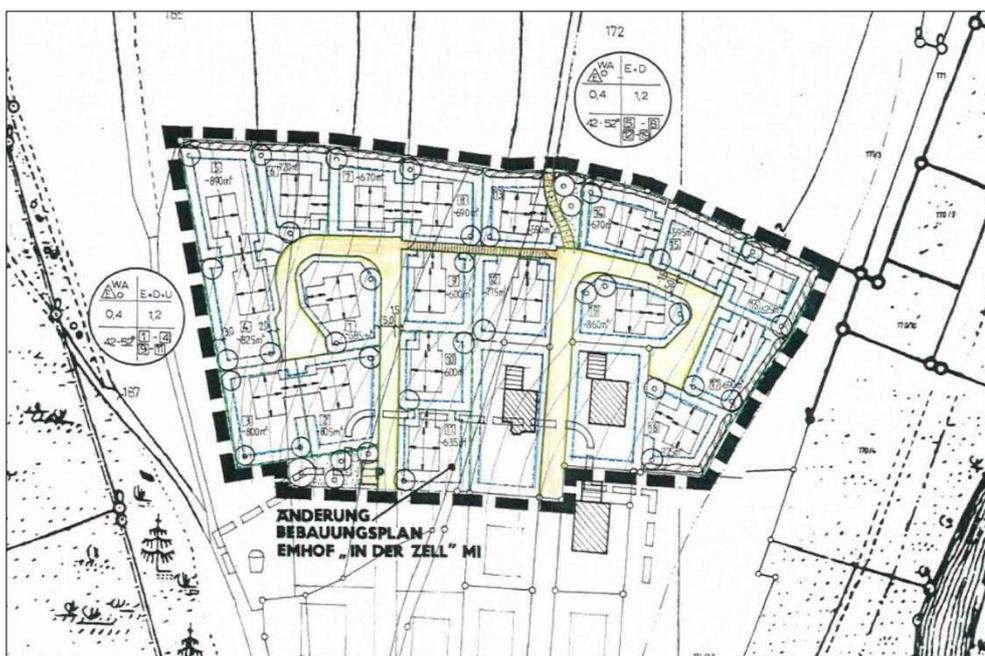


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 22.12.2000

## 5. Übergeordnete Planungen

Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bilden übergeordnete Planungsvorgaben wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), zuletzt geändert durch Teilfortschreibung am 01.01.2020, sowie, davon abgeleitet, der Regionalplan der Region 06, Oberpfalz-Nord.

Gemäß Anhang 2, Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01. März 2018 zählt der Markt Schmidmühlen zum Allgemeinen ländlichen Raum sowie zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

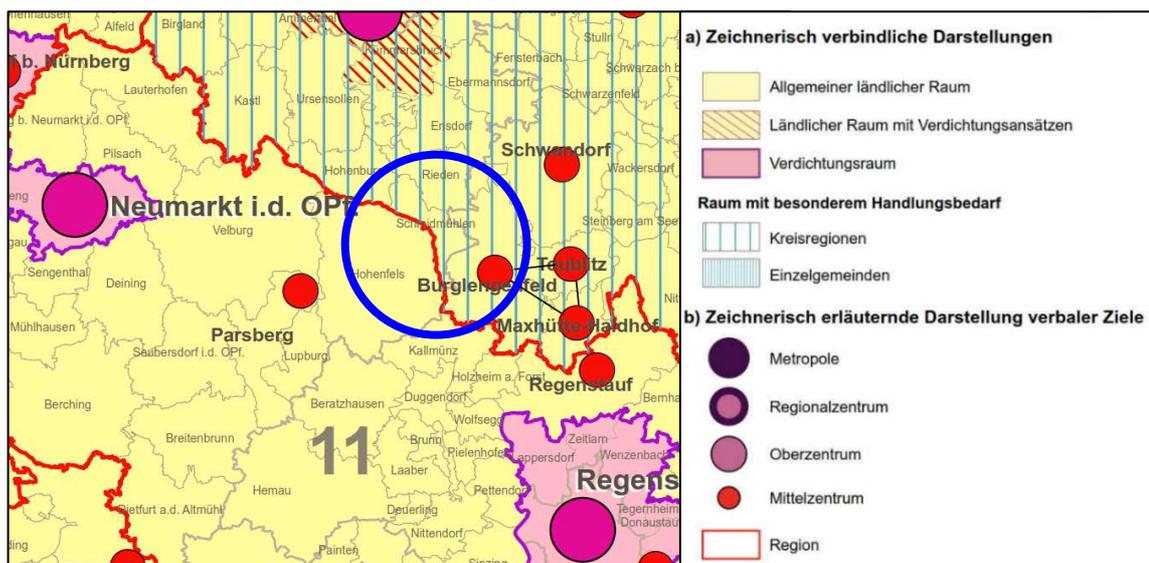


Abb. 4: Anhang 2, Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern, Stand 01.03.2018

Gemäß Regionalplan der Region Oberpfalz Nord ist der Markt Schmidmühlen als „bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ eingestuft.

Hierfür sind folgende Ziele im Regionalplan festgehalten:

A II Raumstruktur Punkt 2.1.2- Mittelbereiche Amberg und Sulzbach-Rosenberg:

In den übrigen Teilräumen der Mittelbereiche Amberg und Sulzbach-Rosenberg soll angestrebt werden

- 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** so zu entwickeln, dass durch die Randlage und den Übungsbetrieb bedingte Nachteile möglichst gering gehalten, Belastungen für die Bevölkerung auf ein Mindestmaß

beschränkt und für unvermeidliche Beeinträchtigungen ein angemessener Ausgleich gewährt werden.

A III Zentrale Orte, Punkt 1.1 – Kleinzentren:

Mittelbereich Amberg: Hahnbach, Kastl, Rieden, Schmidmühlen

Die Kleinzentren Bärnau, Brand/Ebnath, Eslarn, Kirchenthumbach, Königstein, Neusorg/Pullenreuth und **Schmidmühlen** sollen bevorzugt entwickelt werden.

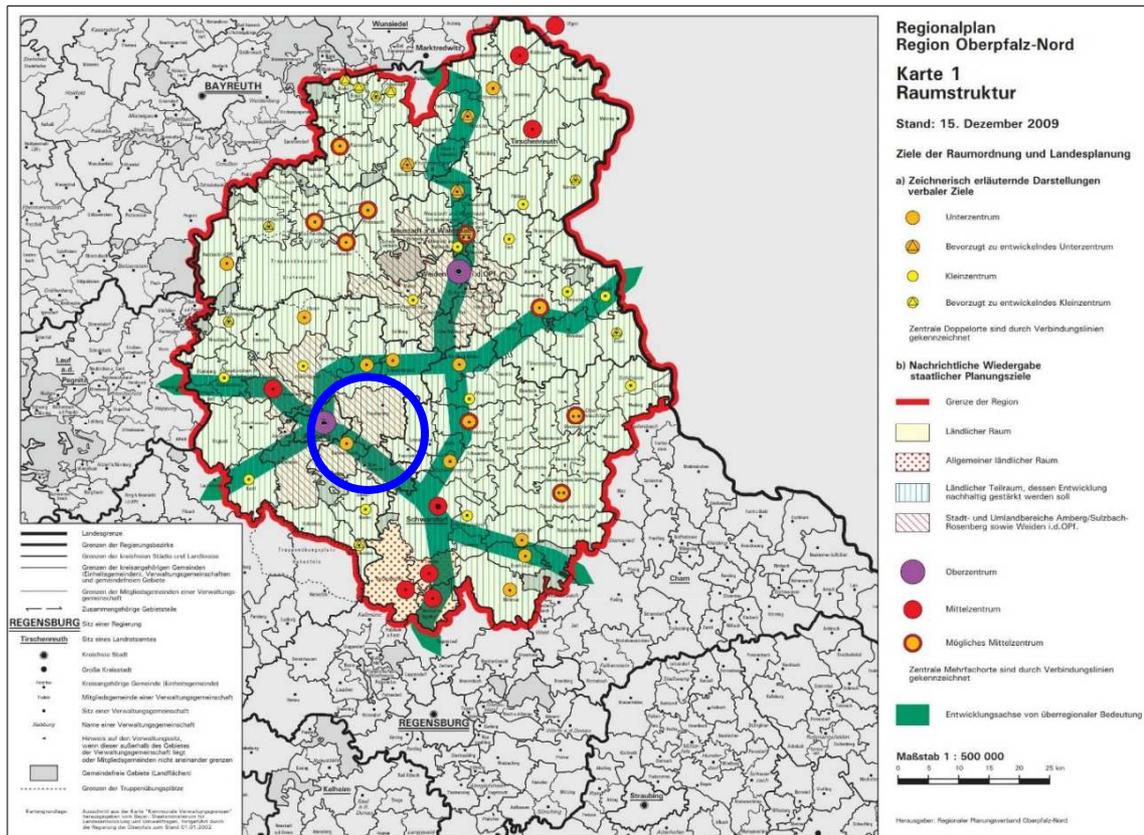


Abb. 5: Karte 1, "Raumstruktur", Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) v. 15.12.2009

B II Siedlungswesen/Siedlungsstruktur:

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf **sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.**

## Und weiter in der Begründung

### zu 1.1

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein größerer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierenden Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, das bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.

### Zu 1.2

In den abwanderungsgefährdeten und in der Regel dünn besiedelten Gebieten der Region droht eine sinkende Auslastung der Versorgungseinrichtungen. In ihrer Tragfähigkeit sind insbesondere die zum ehemaligen Zonenrandgebiet gehörenden Regionsteile der Landkreise Tirschenreuth, Neustadt a.d.Waldnaab und Schwandorf **sowie die Randgebiete zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels** gefährdet.

Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, die genannten Räume zu stabilisieren. Anzustreben ist vor allem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten. Damit ist es möglich, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Auf diese Weise kann gerade in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden.

## 6. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren. Vorrangig ist dabei, im Sinne des demographischen Wandels und einer langfristig, wirtschaftlichen städtebaulichen Planung, das Ziel der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2), die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen und die Reduzierung von Flächenverbräuchen (vgl. LEP 3.1, 3.3) zu verfolgen.

Diese Anforderung wird durch den § 1a Abs. 2 BauGB unterstrichen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2).

Der Marktgemeinderat des Marktes Schmidmühlen hat in der Sitzung vom 12.12.2019 den folgenden Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung getroffen:

„Der Markt konzentriert sich künftig vorwiegend auf die Entwicklung im Innenbereich. Insbesondere die entsprechenden Gebäudeleerstände im Ortskern sollen einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt und vorrangig angegangen werden.

Grundlage für diese Entwicklung ist das im Jahr 2019 beschlossene, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK).

Neue Flächenausweisungen sollen vermieden werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie zumindest auf den unumgänglichen Umfang zu beschränken, damit keine Kollision zur Innenentwicklung aufkommt.“

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz „Innen vor Außen“ nicht widersprochen, da der Umfang des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht verändert wird.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süden von Kallmünz und im Norden von Schmidmühlen, je über die Staatsstraße ST 2165.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „In der Zell“, die nach Westen in die vorhandene Erschließungsstraße „Am Richtweg“ und im Osten in den „Wiesenweg“ abzweigt, welche beide im weiteren Verlauf an die Straße „Schloßstraße“ anschließen.

Für den ruhenden Verkehr werden 4 öffentliche Parkplätze in der öffentlichen Grünfläche im Süden angelegt.

Die Querschnittsaufteilung des öffentlichen Verkehrsraums erfolgt mit der Erschließungsplanung.

### 7.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt über die Vils-Naab-Gruppe. Sie wird durch entsprechende Leitungsneubauten im Zuge der Erschließungsmaßnahme sicher gestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser:

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Der Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 Stz in der Straße „In der Zell“ angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Markt Schmidmühlen. Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage Schmidmühlen.

Unbelastetes Niederschlagswasser:

In den Planstraßen 1 und 2 werden neue Regenwasserkanäle errichtet und diese in den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Straße „In der Zell“, in die Vils geleitet.

#### 7.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG.

Gehwege und Erschließungsstraßen werden soweit hergestellt, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können

#### 7.5 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

#### 7.6 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Weizsach.

### 8. Bodendenkmäler

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr.: D-3-6737-0064 - Vorgeschichtliche Siedlung, es ist daher nicht auszuschließen, dass im Plangebiet weitere Bodendenkmäler zu Tage treten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmal-rechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werde in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme werden archäologische Untersuchungen durchgeführt, und dabei auch - soweit erforderlich bzw. vom Landesamt gefordert - die einzelnen Bauparzellen mit untersucht.

## 9. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## 10. Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den südlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten oder werden wiederhergestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen Waldflächen an das Baugebiet an. Ein Abstand von mindestens 20 Metern zur Waldgrenze, um Schäden durch umfallende Bäume zu verhindern, ist gegeben.

Weitere forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

Auf die südlich und nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird in den textlichen Hinweisen, Teil C, unter Punkt 7, Bezug genommen.

## 11. Naturschutzrechtliche Belange/Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet.

Darin wurde eine ökologische Bewertung gem. Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Dieser Umweltbericht, aufgestellt vom Büro Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt, ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil E) Bestandteil der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Emhof-Nord“.

Aufgestellt:

SEUSS Ingenieure GmbH  
Werner-von-Siemens-Straße 34  
92224 Amberg

Bearbeitung:

Gerda Schiessl, Dipl.-Ing. FH

Tel.: 0 96 21 / 77 31- 0

Fax: 0 96 21 / 77 31 31

info@seuss-ingenieure.de

www.seuss-ingenieure.de

Amberg, 28.10.2021

.....  
Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. FH

Anerkannt:

Markt Schmidmühlen

Vertreten durch:

1. Bürgermeister Peter Braun

Rathausstr.1

92287 Schmidmühlen

Schmidmühlen, .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

## **E.) Umweltbericht (LA Gottfried Blank)**

211202\_SB\_Begründung\_ezF.docx

