

Stadt Scheinfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gründleinsmühle"

Begründung

Stand: 18.02.2021 - Entwurf -

Architekten für Stadtplanung

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
fon 09324/980818, e-mail info@konradundburger.de

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	3
2	Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung	3
3	Planverfahren.....	3
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
3.3	Regionalplanung	4
3.4	Landschaftsschutzgebiet.....	4
3.5	Gewässerausbau, Erhöhung der Erdoberfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet,.....	4
4	Bestand.....	5
4.1	Überschwemmungsgebiet	5
5	Planungskonzept	5
5.1	Bauvorhaben	5
5.2	Verkehrliche Erschließung	6
5.3	Plangebiet	6
5.4	Sondergebiet	6
5.5	Lage im Überschwemmungsgebiet	6
5.6	Gewässerausbau	7
6	Grünordnungsplanung	8
6.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
7	Umweltbericht	9
8	Flächenbilanz.....	9

Anlagen

- 1. Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung; arc.grün Landschaftsarchitekten.Stadtplaner GmbH, vom 18.02.2021
- 2. „Gründleinsmühle“ Oberlaimbach, Stadt Scheinfeld, Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim; Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Februar 2021
- 3. Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung – Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald; mit Untersuchung Landschaftsbild; arc.grün Landschaftsarchitekten.Stadtplaner GmbH; vom 15.10.2020)
- 4. Antrag gem. § 68 WHG zum Gewässerausbau; arc.grün Landschaftsarchitekten.Stadtplaner GmbH; vom 18.02.2020
- 5. Bescheid zur Plangenehmigung zum Gewässerausbau gem. § 68 WHG
- 6. Stadt Scheinfeld, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gründleinsmühle", Antrag gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG; Architekten für Stadtplanung Konrad und Burger); 22.11.2019, ergänzt 14.03.2020
- 7. Bescheid zur Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 1 WHG vom 16.06.2020

1 Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

180, teilweise (ehemaliger Mühlbach westlich der Mühle), 190, teilweise (Betriebsfläche und Wiesenfläche), 191 teilweise (ehemaliger Mühlbach östlich der Mühle), 192, teilweise (Betriebsfläche und Wiesenfläche), 193 (Betriebsfläche), 194 (Wiesenfläche) und 196, teilweise (Straße Oberlaimbach).

Das Plangebiet umfasst 1,62 ha.

Das zu überplanende Gebiet liegt 650 Meter südöstlich des Ortskerns von Oberlaimbach im Außenbereich an der Ortsverbindungsstraße nach Unterlaimbach (Straßenbezeichnung „Oberlaimbach“). Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (Nr. LSG-BAY-07; ID: LSG-00569.01) und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Laimbachs und der Bibart.

2 Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

Der Kern des Plangebietes ist der historische Mühlenstandort am Laimbach (an der Bibart). Der Vorhabenträger (Gründleinsmühle GmbH, Gründleinsstraße 5, 97332 Volkach) plant die stufenweise Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Mühlenbetriebs mit Mühlenladen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Betriebsstandort derzeit landwirtschaftliche Fläche und eine Anlage der Elektrizitätsverteilung o. Ä. dar. Die geplante Betriebserweiterung ist (u. a. nach Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde) nicht mehr auf Basis von § 35 BauGB als privilegiertes oder sonstiges Vorhaben genehmigungsfähig. Daher muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch, dass die Wasserkraft nicht mehr genutzt wird, entfällt die für den historischen Standort ursächliche Ortsgebundenheit.

Der Mühlenstandort hat als Abnehmer und weiterverarbeitender Betrieb für das im direkten räumlichen Umfeld erzeugte Getreide eine wichtige Funktion für die Landwirtschaft. In den vergangenen Jahren sind in der Umgebung verschiedene Annahmestellen für Getreide aufgegeben worden. Um die Funktion für die Landwirtschaft dauerhaft zu erhalten ist eine fortwährende Modernisierung des Mühlenbetriebs mit einer weitergehenden Spezialisierung bei der Herstellung der Mehlsorten und der Ausweitung der Lagerkapazität notwendig. Zusätzlich sollen zukünftig ggf. auch Leguminosen (Ackerbohnen, Soja, Erbsen, etc.) angenommen, verarbeitet und gehandelt werden. Hierbei hat die stufenweise Modernisierung am bestehenden Standort wesentliche Vorteile gegen über einem Neubau an anderer Stelle, weil die jeweiligen Betriebseinrichtungen jeweils so lange genutzt werden können, wie dies ökonomisch sinnvoll ist, während andere Einrichtungen, die abgenutzt oder technisch überholt sind ausgetauscht werden können. Die optimale Anlagenutzung hat hierbei neben ökonomischen auch positive ökologische Aspekte.

3 Planverfahren

3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Hierdurch können ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan weitergehende Regelungen und Festlegungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag getroffen werden.

Mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld stellt in der wirksamen Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2002 Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist im Bereich der Mühle eine punktförmige Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ eingetragen. Der FNP wird als 8. Änderung im Parallelverfahren geändert.

3.3 Regionalplanung

Scheinfeld gehört zur Region Westmittelfranken (Region 8). Scheinfeld ist als Unterzentrum eingestuft und liegt im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ nördlich der Entwicklungsachse Neustadt an der Aisch – Kitzingen – Würzburg. (Karte 1 „Raumstruktur, Beschluss vom 06.05.1986, verbindlich 14.10.1987, Änderung Beschluss vom 08.07.1999, verbindlich 10.03.2000 und Textteil Kap. 2. 1. Raumstruktur, Stand 01.08.2008)

In Abschnitt 2.1.2.2 Sicherung und Entwicklung der Unterzentren findet sich der Grundsatz: „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren Bechhofen, Pleinfeld, Scheinfeld und Windsbach möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.“

3.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00569.01). Der Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung wurde mit Datum vom 18.02.2020 gestellt.

Da im Rahmen der Entwicklung des Mühlenstandorts auch die Errichtung eines Gebäudeteils mit ca. 40 m Höhe geplant ist wurde in der Untersuchung zum o. g. Antrag auch eine Sichtbarkeitsanalyse für den geplanten Mühlenkomplex durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung über den Naturpark Steigerwald für das Vorhaben wurde mit dem Bescheid zur Plangenehmigung zum Gewässerausbau (s. u.) am 08.10.2020 ausgestellt.

3.5 Gewässerausbau, Erhöhung der Erdoberfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet,

Für die geplanten Baumaßnahmen soll ein Teil des östlich der Mühle gelegenen Bettes der Bibart aufgefüllt werden, soweit dies für die künftige Nutzung als Zufahrt zum Mühlengebäude / Betriebshof erforderlich ist. Dieser Abschnitt wird seit Einstellung der Wasserkraftnutzung nicht mehr durchflossen, dient aber durch den Rückstau von der Mündung in die Scheine immer noch als Stauraum für den Hochwasserfall. Für den Verlust an Retentionsraum durch die geplante die Verfüllung muss ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser soll durch eine Abgrabung im heutigen Mündungsbereich der Bibart in die Scheine nördlich des Mühlengebäudes erfolgen. Da es sich bei Bibart und Scheine um klassifizierte Gewässer handelt, muss für Abgrabung und Verfüllung ein wasserrechtliches Verfahren nach § 68 WHG zur Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durchgeführt werden.

Der Antrag auf ein wasserrechtliche Verfahren nach § 68 WHG wurde mit Datum vom 18.02.2020 durch den Vorhabenträger (Gründleinsmühlen GmbH) auf Basis der Planungsunterlagen des Büros arc.grün gestellt. Die Unterlagen enthalten auch die maßgebliche Retentionsraumberechnung.

Der Bescheid zur Plangenehmigung wurde vom Landratsamt am 08.10.2020 ausgestellt. Er umfasst neben der Erlaubnis zur Beseitigung eines Gewässers auf dem Flurstück Fl.-Nr. 191, Gmkg. Oberlaimbach auch die Baugenehmigung und die Ausnahmegenehmigung für die Erhöhung der Erdoberfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Laimbachs nach § 78a Abs. 2 WHG sowie die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung über den Naturpark Steigerwald für das Vorhaben.

4 Bestand

Das zu überplanende Gebiet liegt 650 Meter südöstlich des Ortskerns von Oberlaimbach und ca. 600 nordwestlich des Ortskerns von Unterlaimbach im Außenbereich an der Ortsverbindungsstraße zwischen den beiden Ortsteilen (Straßenbezeichnung „Oberlaimbach“). Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung zu Bibart, Scheine und Laimbach ab.

Die bestehende Mühle besteht aus einem in vielen Jahrzehnten gewachsenen Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m². Der Mühlenstandort ist in den Uraufnahmeblättern von 1808 bis 1864 verzeichnet. Einzelne Gebäudestandorte sind identisch.

4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt überwiegend im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (i. S. von § 76 WHG) der Bibart und des Laimbachs. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Laimbachs und der Bibart wurde am 16. September 2011 im Amtsblatt des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim bekannt-gemacht. („Verordnung des Landratsamtes Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim über das Überschwemmungsgebiet am Laimbach (Gewässer II. Ordnung) von Fluss-km 0,660 bis Flusskm 5,140 und an der Bibart (Gewässer II. Ordnung) von Fluss-km 0,000 bis Fluss-km 7,570 auf dem Gebiet der Marktgemeinde Baudenbach, der Gemeinde Langenfeld, der Stadt Scheinfeld und der Marktgemeinde Markt Bibart, Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim vom 16.09.2011“)

Als Überschwemmungsgebiete werden Gebiete festgesetzt, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, sowie die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete“ (§ 76 Abs. 2 WHG). Das sog. „hundertjährige Hochwasser“ (HQ100) ist im Bereich der Vettermühle mit 298,15 m ü. NN (Normalnull) bestimmt worden. Lediglich die Erschließungsstraße, ein Teil der Wiesenfläche in diesem Bereich und die westliche Betriebszufahrt liegen oberhalb des HQ100. Hinzu kommen noch zwei kleine Inseln im Bereich des Betriebsgrundstücks.

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Als Quelle für die Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets diente der Bayernatlas (geoportal.bayern.de). Das Risikogebiet nach § 73 WHG weicht in diesem Bereich hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung nicht vom Überschwemmungsgebiet ab.

5 Planungskonzept

5.1 Bauvorhaben

Im Rahmen der Modernisierung der Mühle sollen in drei Bauabschnitten neue Anlagen und Gebäude errichtet werden:

- a) Rundsiloanlage (BA I) zur Aufnahme und Lagerung der Rohwarennahme,
- b) Siloanlage mit Sacklager (BA II) zur Lagerung und Verladung der Fertigerzeugnisse und
- c) Weizenmühle mit Mahl- und Netzzellen (BA III).

Parallel dazu werden zwei bestehende Hallen abgerissen. Die vorhandene Gebäudefläche beträgt ca. 1390 m², die geplante Gebäudefläche ca. 1840 m². Die Höhe der geplanten Rundsiloanlage (BA I) und der Weizenmühle mit Mahl- und Netzzellen (BA III) bewegen sich im Bereich des bestehenden Mühlengebäudes (bis 25 Meter). Für die Siloanlage mit Sacklager (BA II) werden jedoch 40 Meter Anlagenhöhe benötigt.

Zur Umstrukturierung der Betriebsfläche ist es erforderlich, das Bett der Bibart, die den ehemaligen Mühlengraben darstellte, auf einer Länge von 60 Metern zu verfüllen. Nach Beendigung der Nutzung der Wasserkraft wurde der westliche Zufluss der Bibart zur Mühle

bereits bis zum Mühlengebäude verfüllt. Das Wasser fließt seither westlich des Betriebsgrundstücks über einen bereits historisch vorhandenen Kurzschluss in Richtung Norden der Scheine zu, die sich östlich der Mühle noch vor der Kreisstraße mit der früheren Bibart zum Laimbach vereint. Östlich des bestehenden Mühlengebäudes ist der frühere Mühlbach bis heute offen. In ihm steht Wasser, das sich von Osten her zurückstaut.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Ortsverbindungsstraße „Oberlaimbach“ erschlossen, die im Westen, in Richtung Oberlaimbach an die Bundesstraße 8 und im Osten, in Richtung Unterlaimbach an die Kreisstraße NEA 30 anschließt. Die Straße ist kaum von Durchgangsverkehr belastet, da Unterlaimbach über die Kreisstraße NEA 30, die direkt an die B8 anschließt erreicht werden kann. Die Mühle ist durch die Lage an der Bundesstraße optimal erschlossen. Durch die geplante Modernisierung des Mühlenbetriebs ist nur bedingt mit einer Zunahme der An- und Abfahrten zu rechnen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Anbindung an die Bundesstraße und die Kreisstraße ausreichend ist.

Der Fußgänger- und Radverkehr spielt in diesem ortsfernen Bereich keine wesentliche Rolle. Allerdings ist die Erschließungsstraße Teil eines Rad-Rundweges (Scheinfeld – Markt Bibart – Hürlfeld – Ullstadt – Unterlaimbach – Thierberg) des Landkreises Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim.

5.3 Plangebiet

Der Kern des Plangebiets ist die Betriebsfläche der bestehenden Mühle. Der westliche und nördliche Teil des Plangebiets sind Wiesenflächen (ca. 0,7 ha). Auch am östlichen Rand werden ca. 300 m² Wiesenfläche einbezogen. Die Wiesenflächen dienen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung des Retentionsausgleichs.

5.4 Sondergebiet

Um das für den Erhalt und die Modernisierung des bestehenden Mühlenbetriebs erforderliche Baurecht zu schaffen wird ein Sondergebiet „Mühlenbetrieb“ mit entsprechender Definition der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die besondere Lage des im Grunde als Gewerbebetrieb zu charakterisierenden Mühlenbetriebs außerhalb eines größeren Gewerbegebiets kann durch die Entwicklung der modernen Mühle am historischen Mühlenstandort begründet werden. Andere Gewerbebetriebe (u. a. als mögliche Nachfolgenutzung eines Mühlenbetriebs) sollen an diesem Standort nicht entstehen.

Die flächenmäßige Ausdehnung des Sondergebiets orientiert sich eng am bestehenden Betriebsgelände und den für die geplanten Anlagen benötigten Erweiterungsflächen. Die Sondergebietsfläche wird daher stark versiegelt und die Kappungsgrenze (0,8) des § 19 Abs. 4 BauNVO wird voraussichtlich überschritten. Dies ist in städtebaulicher Hinsicht jedoch unproblematisch, weil das Sondergebiet an drei Seiten von Wiesenflächen umgeben ist und dadurch ein Ausgleich für die Überschreitung der Kappungsgrenze gewährleistet ist.

5.5 Lage im Überschwemmungsgebiet

Mit § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten "die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen" außer für Häfen und Werften und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes untersagt. § 78 Abs. 2 WHG ermöglicht jedoch unter Einhaltung eines engen Kriterienkataloges die ausnahmsweise Zulassung von Bebauungsplänen auch in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Hierfür ist ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag der Stadt Scheinfeld (als Trägerin der Bauleitplanung) an die „zuständige Behörde“ (Landratsamt) erforderlich. Der Antrag wurde frühzeitig auf Basis des Bebauungsplankonzeptes erarbeitet und mit der Stadt Scheinfeld abgestimmt. Die Stadt Scheinfeld hat den Antrag im April 2020 an das Landratsamt übermittelt. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Bescheid vom 16.06.2020 erteilt.

Ein wesentlicher Aspekt für die ausnahmsweise Zulassung der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet ist, dass der Hochwasserabfluss- und -schutz nicht verschlechtert werden darf. Vor allem darf das Retentionsvolumen nicht eingeschränkt werden. Retentionsvolumen, das an einer Stelle ggf. weggenommen werden muss, muss an anderer Stelle so wiederhergestellt werden, dass es im Überschwemmungsfall zeit- und funktionsgleich wieder zur Verfügung steht.

Im vorliegenden Fall entsteht der wesentliche Bedarf an Retentionsvolumen nicht durch die geplanten Hochbauten, die anlagenbedingt zu größeren Anteilen in aufgeständerter Form errichtet werden, sondern durch die oben (Abschnitt „Bauvorhaben“) beschriebene Verfüllung des früheren Verlaufs der Bibart auf dem Betriebsgrundstück. Der Graben soll nun zumindest auf einer Länge von 60 Metern verfüllt werden, weil in diesem Bereich neue Anlagen (Rundsilolanlage (BA I) sowie die Weizenmühle mit Mahl- und Netzzellen (BA III)) errichtet werden sollen. Die Bereiche dazwischen müssen künftig befahrbar sein. Die westlichen 20 Meter dieser Verfüllung wurden mit dem Bescheid vom 29.04.2015 durch das LRA Neustadt bereits einmal genehmigt.

Der Ausgleich für den durch die Grabenverfüllung verlorengehenden Retentionsraum erfolgt als Verzweigung des historischen Kurzschlusses zwischen Bibart und Scheine im Bereich der Einmündung in die Scheine, nördlich des Mühlengeländes. Die Verzweigung ist strömungsgünstig angelegt, sodass der Abfluss mittlerer bis hoher Hochwässer begünstigt wird. Durch die Höhenlage des Kurzschlusses steht dieser allerdings erst bei Wasserständen ab 296,25 zur Verfügung. Da der nun teilweise zu verfüllende Graben mit einer Sohlenhöhe von 295,50 bis 295,75 m. NN. in der Regel mit Wasser angestaut ist, ist in diesem Bereich mit einem normalen Wasserstand von ca. 296,00 zurechnen. Damit springt der Kurzschluss schon bei geringen Wasserständen über Normal an. Die detaillierte Berechnung zum Retentionsraumausgleich ist in den Antragsunterlagen zum Gewässerausbau gem. § 68 WHG enthalten.

Der o. g. Bescheid enthält über die in den Antragsunterlagen enthaltenen Maßnahmen hinaus folgende Auflagen, die soweit möglich mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt werden:

- die Umsetzung der Verfüllungs- und Retentionsmaßnahmen wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG geregelt. (s. u. Abschnitt „Gewässerausbau“)
- das beantragte Auffüllvolumen von 888 m³ darf nicht überschritten werden. (Umsetzung in Festsetzung I.5.1)
- abflussbehindernden Maßnahmen wie Mauern, Hecken und Einzäunungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume und sog. Drahtosen (Einzelschutz von Gehölzanzpflanzungen). (Umsetzung in Festsetzung I.4.1, 4. Spiegelstrich)
- Um bauliche Schäden zu vermeiden, muss die Unterkante von Bauwerksöffnungen mindestens auf einer Höhe von 298,45 m ü. NN liegen. Wenn dies aus baulichen und funktionellen Gründen nicht möglich ist, muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass hochwasserempfindliche Anlagen und Waren vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt sind. (Umsetzung in Festsetzung I.4.1, 3. Spiegelstrich)

Der Bescheid enthält weitere Hinweise, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können. Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer bekannt gegeben.

5.6 Gewässerausbau

(s. a. oben Punkt 3.5)

Die Maßnahmen (Verfüllung und Retentionsausgleich) wurden im vorherigen Abschnitt zum Überschwemmungsgebiet beschrieben.

Da die Maßnahme für den Retentionsausgleich durch ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 WHG (Planfeststellungsverfahren) genehmigt werden muss, müssen die erforderlichen

Abgrabungen nicht mehr durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes rechtlich vorbereitet werden. Die neue Retentionsfläche wird aber dennoch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sie gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dient.

6 Grünordnungsplanung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Situation abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht konkretisiert.

Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung der bestehenden Gehölze zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. Außerdem wird eine Minstdurchgrünung des Baugrundstückes sowie die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt.

Je 1500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen."

Die strukturreiche Grünfläche mit Bäumen ist wie planlich festgesetzt zu erhalten.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden 0,72 ha als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei werden 0,11 ha Grünfläche und 0,02 ha Ufergehölze erhalten sowie 0,59 ha als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen aufgewertet. Die Festsetzung einer Teilfläche der Ausgleichsfläche erfolgt unter Kombination aus den Erfordernissen des Retentionsausgleiches.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht behandelt.

6.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln) sowie habitatoptimierende Maßnahmen für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten in die Hinweise aufgenommen.

Der Bericht „Gründleinsmühle“ Oberlaimbach, Stadt Scheinfeld, Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim; Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Februar 2021) wird als Anlage zum Bebauungsplan mitgeführt.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht (Stand vom 18.02.2021) wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan mitgeführt.

8 Flächenbilanz

Sondergebiet	0,58 ha
Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	0,72 ha
Verkehrsfläche	0,32 ha
Summe Geltungsbereich	1,62 ha
