

Stadt Scheinfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gründleinsmühle"

Begründung

Stand: 15.03.2022

Satzung

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.....	5
3.5	Gewässerausbau, Erhöhung der Erdoberfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet,.....	6
4	Bestand.....	6
4.1	Überschwemmungsgebiet	7
4.2	Bodendenkmalpflege	7
4.3	Altlasten.....	7
5	Planungskonzept	8
5.1	Bauvorhaben	8
5.2	Verkehrliche Erschließung	8
5.3	Technische Erschließung	8
5.4	Emissionen	8
5.5	Plangebiet	10
5.6	Sondergebiet	10
5.7	Lage im Überschwemmungsgebiet	11
5.8	Gewässerausbau	12
6	Grünordnungsplanung	12
6.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
7	Umweltbericht	14
8	Flächenbilanz.....	14

Anlagen

- 1. Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung;
arc.grün Landschaftsarchitekten.Stadtplaner GmbH, vom 15.03.2022
- 2. „Gründleinsmühle“ Oberlaimbach, Stadt Scheinfeld, Landkreis Neustadt a. d.
Aisch-Bad Windsheim; Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutz-
rechtlichen Prüfung (saP); Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Feb-
ruar 2021
- 3. Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung – Landschafts-
schutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald; mit Untersuchung Land-
schaftsbild; arc.grün Landschaftsarchitekten.Stadtplaner GmbH; vom 03.08.2021)
- 4. Antrag gem. § 68 WHG zum Gewässerausbau; arc.grün Landschaftsarchitek-
ten.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“) Die Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung in Oberlaimbach beträgt ca. 340 Meter. 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 Anlagennutzung 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 9. Änderung im Parallelverfahren geändert.

3.3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.04.2021 gefasst und am 21.04.2021 bekannt gemacht. (Die Flächennutzungsplanänderung wurde zu diesem Zeitpunkt als 8. Änderung bezeichnet. Die Bezeichnung wurde zum Entwurfsstand zu 9. Änderung geändert.)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Planstand vom 18.02.2021 erfolgte vom 03.05.2021 bis zum 09.06.2021, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand parallel vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung statt.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 20.09.2021 wurden in der Sitzung des Stadtrats vom 22.11.2021 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. In derselben Sitzung erfolgte der Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Datum von 02.12.2021 und erfolgte vom 14.12.2021 bis zum 21.01.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2021 von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Um Stellungnahme bis zum 21.01.2022 wurde gebeten.

3.4 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 weiterzuentwickeln.“

In ihrer Stellungnahme vom 27.05.2021 teilt die Regierung von Mittelfranken folgende regionalplanerische Ziele mit:

„Der ländliche Raum soll 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 (Grundsatz 2.2.5 LEP).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 LEP).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP).

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt

werden (Grundsatz 7.1.5 LEP).

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (Grundsatz 7.1.6 LEP).

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden (Grundsatz 7.2.5 LEP).

„Die nachfolgend genannten Gebiete werden als Regionale Grünzüge festgelegt. Ihnen wird jeweils mindestens eine der drei Funktionen – Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K), Gliederung der Siedlungsräume (S) – zugewiesen:

- RG 1 „Aischtal mit Laimbach-, Bibart-, Scheine-, Ehebach- und Steinachtal“; Funktionen: E, K (...)

Lage und Abgrenzung der Regionalen Grünzüge ergeben sich aus der Tekturkarte 1 „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird“ (Ziel 7.1.3.1 RP 8).

„Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden“ (Ziel 7.1.3.4 Abs. 2 RP8).

„Die vielfältigen, charakteristischen Landschaften in den Naturparks Altmühltal, Frankenhöhe und Steigerwalds gilt es, möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln“ (Grundsatz 7.1.3.4 Abs. 3 RP8).

„Es ist von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten“ (Grundsatz 7.2.3.2 RP8).“ (Ende Zitat Stellungnahme)

In der obern genannten Stellungnahme sieht die Regionalplanungsbehörde das sog. Anbindegebot (Ziel 3.3 Abs. 2 LEP) als erfüllt an. Nach einem Urteil des VGH München (Urteil vom 24.08.2015 – 2 N 14.486) sei es ausreichend, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden sei, an dessen Geltungsbereich angebunden werde. Maßgeblich ist es demnach, dass der Geltungsbereich nur durch die Bundesstraße 8 von jenem des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ortsteil Oberlaimbach getrennt ist. Soweit vom Sondergebiet gemessen wird, beträgt der Abstand ca. 120 m und es kann unter Berücksichtigung der Bauhöhe dennoch eine angebundene Lage attestiert werden.

3.5 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 und mit Daten vom 15.10.2020 und 03.08.2021 ergänzt.

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.

Als Fazit kann der Begründung zum Antrag entnommen werden:

- „Durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen zur Förderung von Rote Liste Arten (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) durch angepasste Mahdtermine angrenzend zum Eingriffsbereich können unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.“
- „Die geplanten Maßnahmen auf einer Fläche von ca. 1,43 ha verändern den Charakter des Schutzgebiets nicht.“
- „Die Genehmigungsvoraussetzungen zur Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 LSG-VO können nach Einschätzung wie ausgeführt (...) als erfüllt angesehen werden.“

Die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung über den Naturpark Steigerwald für das Vorhaben wurde in Aussicht gestellt. Die Zustimmung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.

3.6 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 Fluss-km 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.

4.2 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Denkmalpflegebehörde zwar keine Bodendenkmäler bekannt. „Jedoch sind aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Mühl- und Laimbach, der Denkmaldichte im Umfeld, die zum Teil durch ähnliche topographische Lagen charakterisiert sind, sowie der frühen historischen Überlieferung der Vettermühle (1399 erhält "Hanns Nolt von Seckendorff zu Nydernleimbach" "die müle zwischen den zweien Leimbachen gelegen" als casellisches Lehen) Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen sowie des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.“ (Stellungnahme des Landesamtes vom 01.06.2021). Unter diesen Voraussetzungen ist aus Sicht des Landesamtes der übliche Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG nicht ausreichend. Für Bodeneingriffe jeder Art wird daher ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG gefordert. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Altlasten

In der Stellungnahme des Landratsamts vom 30.06.2021 wird festgestellt:

„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gründleinsmühle“, Stadt Scheinfeld (Grundstücke Fl.Nrn. 180, 190, 191, 192, 193, 194, 196, Gemarkung Oberlaimbach) sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor.“

Sollten bei Aushubarbeiten trotzdem optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten gilt dennoch Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG und das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde wäre zu benachrichtigen.

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 Gebäudegrundfläche beträgt ca. 1390 m², die geplante Gebäudegrundfläche 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 Technische Erschließung

Das Abwasser im Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in einer Kleinkläranlage behandelt, das Niederschlagswasser wird in den Mühlengraben geleitet. Durch die Zunahme der versiegelten und bebauten Flächen ist mit einer Zunahme der Niederschlagswassermenge zu rechnen. Eine Zunahme der Schmutzwassermengen ist nicht zu erwarten.

5.4 Emissionen

Bisher sind keine Störungen durch die Mühle bekannt. Durch die schrittweise Modernisierung des Betriebs werden die Emissionen weiter abnehmen:

- geschlossene Bauweise der neuen Anlagenteile (Annahme Getreide, Verladung Mehl)
- Einsatz von Maschinen nach dem heutigen Stand der Technik

Neben der Reduzierung der Lärmemissionen werden auch die Emission von Staub und Gerüchen abnehmen.

Bei dem „Wohnhaus“ gegenüber dem Mühlenbetrieb (Oberlaimbach 39) handelt es sich ursprünglich wohl um eine zur Mühle gehörige Betriebswohnung. Es wäre ansonsten nicht erkennbar, wie es zur Genehmigung des „Wohnhauses“ im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) hätte kommen können. Im Grundbuch liegt, nach Auskunft des Landratsamts, ein Eintrag hinsichtlich der Duldung von Einwirkungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstelle und des Mühlenbetriebs für den jeweiligen Eigentümer von Flur-Nr. 192 vor. Die Grenze dieser Duldung könnte nur erreicht werden, wenn die Emissionen des Mühlenbetriebes wesentlich zunehmen und letztlich die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreichen würden.

In seiner Stellungnahme von 11.02.2022 stellt die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamts folgende überschlägige Einschätzung zu den Emissionen:

„Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 gelten für das Sondergebiet folgende schalltechnische Orientierungswerte, welche je nach Nutzungsart festgelegt werden können.

Tags 45 – 65 dB
Nachts 35 – 65 dB

Im Bebauungsplan wird dem Mühlenbetrieb die Eigenart eines Gewerbebetriebs zugeschrieben, weshalb, gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 Abschnitt 1.2, die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet in die Festsetzung übernommen werden sollten:

Tags 65 dB
Nachts 50 dB

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Das gegenüberliegende Wohnhaus in der Oberlaimbach 39, Flur-Nr. 197/1, liegt im Außenbereich ohne festgesetztes Baugebiet. Daher wird wegen der unmittelbaren Nähe, auf Grundlage von DIN 18005 Beiblatt 1 Abschnitt 1.2, der Schutzcharakter eines Gewerbegebietes angenommen. Am Immissionsort (IO) ergibt sich ein konservativ überschlägig berechneter mittlerer Schallleistungspegel von 58 dB(A) und ein Spitzenpegel durch die Entspannungsgeräusche des Bremsluftsystems eines LKWs von 77 dB(A). Somit werden tagsüber die Orientierungswerte eines Gewerbegebietes eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte überschritten. Daher sollten die Betriebszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr liegen. Falls dies während der Hochzeit der Ernte nicht eingehalten werden kann, so enthält das Beiblatt 1 der DIN 18005 folgende Hinweise: „Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt sein. [...] In vorbelasteten Bereichen, [...], lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Im Grundbuch liegt ein Eintrag hinsichtlich der Duldung von Einwirkungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstelle und des Mühlenbetriebs für den jeweiligen Eigentümer von Flur-Nr. 192 vor. Demnach besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis.“

Die in der Stellungnahme angeregte Festsetzung wurde in den Bebauungsplan als typisierende Beschreibung der im Sondergebiet zulässigen Betriebe aufgenommen. Der Mühlenbetrieb wird als ein in emissionstechnischer Sicht in einem Gewerbegebiet zulässiger Betrieb eingestuft.

Die weiteren relevanten Immissionsorte stellen das durch den „Bebauungsplan Nr. 1“ der Gemeinde Oberlaimbach festgesetzte Mischgebiet südlich der Bundesstraße und westlich der Kreisstraße NEA30 sowie die Bebauung in Unterlaimbach dar. Der Abstand zum Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 1 beträgt ca. 150 Meter (Grünfläche und Bundesstraße) der

Abstand zum ersten landwirtschaftlichen Anwesen in Unterlaimbach beträgt ca. 230 m, der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ca. 400 m.

In der Stellungnahme des Landratsamts von 11.02.2022 wird hierzu folgende überschlägige Einschätzung gemacht:

„Der nächstgelegene Immissionsort, welcher im Mischgebiet liegt, befindet sich auf der Flur-Nr. 74 Gemarkung Oberlaimbach. Es handelt sich um ein derzeit unbebautes Flurstück, welches ca. 220 m entfernt liegt. Am IO ergibt sich ein konservativ überschlägig berechneter mittlerer Schallleistungspegel von 37 db(A) und ein Spitzenpegel von 56 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte eines Mischgebiets eingehalten.

Unterlaimbachs nächster bewohnter Immissionsort mit Flächennutzungsplan befindet sich auf Flur-Nr. 77 im Mischgebiet und liegt etwa 440 m entfernt. Am IO ergibt sich ein konservativ überschlägig berechneter mittlerer Schallleistungspegel von 31 db(A) und ein Spitzenpegel von 50 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte eines Mischgebiets eingehalten.

Der Referenzwert der Mühle wurde mit 114 dB(A) herangezogen, welcher durch die Bebauung um 25 dB(A) vermindert wird. Der Referenzwert für den Spitzenpegel durch die Entspannungsgeräusche des Bremsluftsystems eines LKWs wurde mit 108 dB(A) festgelegt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (TA Lärm Abschnitt 6.1).“

5.5 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.

5.6 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.

Die in der Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamts vom 11.02.2022 angeregte Festsetzung zu möglichen Emissionen des Mühlenbetriebs wurde in den Bebauungsplan als typisierende Beschreibung der im Sondergebiet zulässigen Betriebe aufgenommen. Der Mühlenbetrieb wird als ein in emissionstechnischer Sicht in einem Gewerbegebiet zulässiger Betrieb eingestuft.

Es sollen Getreidemühlen, Futtermühlen, Verarbeitung von Leguminosen mit den zugehörigen Lagereinrichtungen und Büroflächen zur Betriebsführung und Handel, der Fabrikverkauf der Getreidemühlen, Futtermühlen sowie die zugehörigen sonstigen Betriebsflächen zulässig sein. Von der Einordnung des Mühlenbetriebs als „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“ i. S. von § 8 Abs. 1 BauNVO ist auszugehen. Es sollen daher nur Nutzungen zulässig sein, die bezüglich ihres Störungsgrads den im Gewerbegebiet zulässigen

Nutzungen entsprechen. Hinsichtlich der Schallemissionen ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 Abschnitt 1.2 für ein Gewerbegebiet maßgeblich. (Tags 65 dB; nachts 50 dB; die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.)

Die zulässige Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl 0,4 begrenzt. Dieses Maß wird in der Modernisierungsphase nur vorübergehend erreicht. Im Endausbau schöpft die Bebauung das Maß nicht aus.

Das künftigen Silogebäude wird eine Höhe von 40 Metern erreichen. Die Auswirkungen wurde im Rahmen des Antrag auf Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung – Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald – durch eine Untersuchung zum Landschaftsbild untersucht. Als Kompensation für die partielle Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist die Aufwertung der Fläche östlich der Mühle vorgesehen.

Für das Sondergebiet werden mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB reduzierte Abstandsflächen festgesetzt. Es handelt sich um die unmittelbare Nachbarschaft von technischen Anlagen ohne Aufenthaltsräume. Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind hier nicht gefährdet. Die Sicherheit der auf dem Grundstück arbeitenden Menschen, die ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen im Rahmen des Hochbauplanung nachgewiesen werden.

5.7 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 (Rundsiloanlage (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.

5.8 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 wurden (s. o.), müssen die erforderlichen Abgrabungen nicht mehr durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes rechtlich vorbereitet werden. Die neue Retentionsfläche wird aber 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 Mindestdurchgrünung 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.

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.

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

Folgende Tier- und Pflanzenarten können durch das Vorhaben betroffen sein:

- „Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.“ (Kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)
- Das Vorkommen von Fledermäusen wird im Sinne einer „worst case“-Betrachtung angenommen. „Der Eingriffsbereich kann von Fledermäusen hauptsächlich als Jaggebiet genutzt werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der vorhandenen Gebäude können aufgrund der Nutzung (Hauptgebäude) und Bauart (Nebengebäude) mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.“ An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und östlich des Geltungsbereichs finden sich zwei Weiden mit Höhle, die potenziell als Fledermausquartier geeignet wären.
- Nachweis einer Zauneidechse in einem von keiner Baumaßnahme betroffenen Bereich. „Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf möglicherweise im Gebiet vorkommende streng geschützte Reptilien können als gering eingestuft werden, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.“
- Nicht saure Ampferpflanzen als Voraussetzung für das Vorkommen des Großen Feuerfalters ist im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen des Falters selbst konnte im Untersuchungs-jahr nicht nachgewiesen werden, ein Einwandern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- „An den Gebäuden wurden Hausrotschwanz, Haussperling und Haussperling beobachtet. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten zu rechnen.“
- Am ehemaligen Mühlkanal wurde die Gebirgsstelze beobachtet. „Der Verlust potenzieller Nistgelegenheiten frei an Gehölzen brütender Vogelarten ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs und der im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für die betroffenen Vogelarten verbunden.“

Das Vorkommen folgender weiterer Tierarten wurde geprüft. Ein Vorkommen konnte nicht festgestellt werden:

- Biber
- Strenggeschützte Amphibienarten
- Der Große Wiesenknopf als Voraussetzung für das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist im Plangebiet in nicht von Baumaßnahmen betroffenen

Bereichen vorhanden. Ein Vorkommen des Falters selbst konnte im Untersuchungsjahr nicht nachgewiesen werden.

- Bachmuscheln

Das Vorkommen von geschützten Tierarten aus folgenden Tiergruppen, konnte wegen der geringen Vielfalt an Habitaten und Strukturen im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden:

- Geradflügler
- Käfer
- Libellen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden folgende Maßnahmen als Festsetzungen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen:

- Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln),
- habitatoptimierende Maßnahmen für gebäude- und nischenbrütende Vogelarten (zwei Nisthilfen an Gebäuden)
- Überprüfung der im Baufeld vorhandenen Ampferpflanzen auf das Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters (ggf. mit Verpflanzung der entsprechenden Pflanzen in die Ausgleichsfläche)

Die möglicherweise als Fledermausquartier geeignete Weide innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Da keine Maßnahmen auf privaten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden können, wird die Installation von Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten (2 Halbhöhlen) an zwei Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 192 östlich angrenzend an den Geltungsbereich als Hinweis aufgenommen und durch den Durchführungsvertrag gesichert.

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 04.08.2021) wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan mitgeführt. Er ist ein eigenständiger Teil der Begründung.

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
