

Stadt Scheinfeld

9. Änderung des Flächennutzungsplans  
(zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gründleinsmühle")

Begründung

Stand: 15.03.2022

Beitrittsbeschluss

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Verfahrensablauf.....	3
4	Vorgängige und begleitende Planungen .....	4
4.1	Regionalplanung.....	4
4.2	Landschaftsschutzgebiet .....	5
4.3	Überschwemmungsgebiet .....	5
4.4	Gewässerausbau .....	6
5	Bestand.....	6
6	Planung.....	7
7	Umweltbericht .....	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
9	Flächenbilanz.....	7

## 1 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 müssen 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 Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

## 2 Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans:

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.

## 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.

## 4 Vorgängige und begleitende Planungen

### 4.1 Regionalplanung

Zu den Zielen der Raumordnung teilt die Regierung von Mittelfranken in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2021 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).“

In derselben Stellungnahme stellt die Raumordnungsstelle fest, dass aus ihrer Sicht durch die Planung dem Anbindegebot (Ziel 3.3 Abs. 2 LEP) entsprochen wird.

#### **4.2 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 15.10.2021 und 03.08.2021 ergänzt.

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.

#### **4.3 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 Markt-gemeinde Baudenbach, der Gemeinde Langenfeld, der Stadt Scheinfeld und der Markt-gemeinde 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 die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Als Quelle für die Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets diente der Bayernatlas (geportal.bayern.de). Das Risikogebiet nach § 73 WHG weicht in diesem Bereich hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung nicht vom Überschwemmungsgebiet ab.

Der Antrag gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit Stand vom 22.11.2018, ergänzt am 14.03.2020, wurde im April 2020 von der Stadt Scheinfeld gestellt. Die Genehmigung des Landratsamtes ging der Stadt Scheinfeld mit Datum vom 16.06.2020 zu.

#### **4.4 Gewässerausbau**

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 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 Gewässer II. Ordnung 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. Der Bescheid zur Plangenehmigung wurde vom Landratsamt am 08.10.2020 ausgestellt.

## **5 Bestand**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem des Bebauungsplans „Gründleinsmühle“. 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 m<sup>2</sup>. Der Mühlenstandort ist in den Uraufnahmeblättern von 1808 bis 1864 verzeichnet. Einzelne Gebäudestandorte sind identisch.

## 6 Planung

Das Plangebiet schließt die Verkehrsfläche der Ortsverbindungsstraße „Oberlaimbach“ mit ein. Im Westen und Osten werden Wiesenflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. Diese sollen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Maßnahmen im geplanten Sondergebiet aufgewertet werden. Zentraler Bestandteil des Plangebiets ist die Sonderbaufläche „Mühlenbetrieb“. Diese umfasst die Flächen des bestehenden Betriebs mit einer maßvollen Erweiterung.

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gründleinsmühle“ erstellt.

## 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gründleinsmühle“.

## 9 Flächenbilanz

Sonderbaufläche	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