

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a und § 10a BauGB

Stadt Scheinfeld

Änderung des Flächennutzungsplans (zum Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan "Gründleinsmühle")

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gründleinsmühle"

Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gründleinsmühle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes „Mühlenbetrieb“ geschaffen. Am historischen Mühlenstandort ist die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Mühlenbetriebs mit Mühlenladen geplant.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,62 ha. Im Plangebiet werden 0,59 ha Sondergebietsflächen, 0,31 ha Straßenverkehrsflächen sowie 0,72 ha als Flächen 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.

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. Für die geplante Siloanlage ist eine max. Höhe von 40 m, für weitere Gebäude die Höhen von 22 m und 27 m entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig. In überbaubaren Flächen ohne gesonderte Festsetzung ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern zulässig.

Zur Einbindung des Baugebietes werden bestehende Gehölzstrukturen durch Erhaltungsgebote gesichert.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung punktuell auf einer Fläche von ca. 2.600 m² nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumgriff von 5.924 m² innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (bspw. Erhalt der bestehenden Eingrünung, der Ufergehölze sowie der Grünfläche) und zum Ausgleich verbleiben keine nachhaltigen Umweltauswirkungen. Die Fläche zum Retentionsraumausgleich dient

gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (Multifunktionalität bzw. Doppelfunktion).

Das Vorhaben führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bezogen auf die Sichtbeziehungen im Betrachtungsraum vom 2,5 km um das Vorhaben. Die Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung, vor allem zur Bewahrung von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Steigerwald typischen Landschaftsbildes werden durch das geplante Vorhaben, vor allem durch die bauliche Höhe und Kubatur nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt, es sind keine wesentlichen wertgebenden Strukturen, von Gebieten besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, Erholung und Eigenart von Natur und Landschaft betroffen.

Jedoch im Nahbereich um das Vorhaben ist aufgrund der deutlichen Erhöhung der bestehenden baulichen Anlagen und der Lage in einem gut einsehbaren, weiten und flachen Talraum mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Mit der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, durch die Anrechnung des Kompensationsüberschusses, ausreichend Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wurde eine typisierende Beschreibung der im Sondergebiet zulässigen Betriebe aufgenommen. Der Mühlenbetrieb wird als ein in emissionstechnischer Sicht in einem Gewerbegebiet zulässiger Betrieb eingestuft. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Planungsvorhabens grenzt im Süden ein zum Mühlenstandort gehöriges Wohnhaus an den Geltungsbereich.

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. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens zu erwarten.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Da laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Da die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Mühlenbetriebs mit Mühlenladen geplant ist, kommt ein anderer Standort nicht in Frage.

Planungsalternativen

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen werden:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeänderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild
- Erhaltungsgebote zur Einbindung in den Landschaftsraum
- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, Verbesserung des Kleinklimas

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Lärm

Die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet wurde entsprechend der Anregung der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamts ergänzt, indem nur Nutzungen zulässig sind, die bezüglich ihres Störungsgrades, den in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, entsprechen. Die Orientierungswerte der DIN18005 für ein Gewerbegebiet wurden in die Festsetzung übernommen.

Der Anregung zum Lärmschutz, des dem Mühlenstandort gegenüberliegenden Wohnhauses wurde teilweise gefolgt, da im Grundbuch ein Eintrag hinsichtlich der Duldung von Einwirkungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstelle und des Mühlenbetriebs vorliegt.

Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wurden entsprechend der Forderung des Landratsamtes Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim, Naturschutz, in die Festsetzungen aufgenommen. Die zeichnerische Festsetzung der Höhlenbäume wurde innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt und außerhalb informell aufgenommen. Weiter wurden die Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen um die Beschränkung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß, die insektenfreundliche Ausführung und das Verbot von beleuchteten Werbeanlagen ergänzt.

Telekom

Entsprechend der Anregung der Telekom, wurde die bisher im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenze der Straße Oberlaimbach festgesetzte Baumpflanzung nach Norden auf die Ausgleichsfläche verschoben, da sich zwischen Fahrbahnrand und Flurstücksgrenze eine Kabeltrasse der Telekom befindet.

Der Forderung der Telekom, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind, wurde nicht entsprochen, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

Der Anregung zur Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Telekom wurde nicht entsprochen, da keine Grundstücke Dritter über das Sondergebiet erschlossen werden.

Denkmalschutz

Entsprechend der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Hinweis auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG für alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich aufgenommen.

Eingriffsregelung und Artenschutz

Der Forderung des Bund Naturschutz Bayern, den Ausgleichsbedarf mit dem höheren Kompensationsfaktor für Gebiete mit mittlerer Bedeutung zu berechnen, wurde nicht gefolgt, da aufgrund der relativen Kleinräumigkeit der neu zu versiegelnden Eingriffsfläche die gemittelte Einstufung des Ausgangszustands in die Kategorie (I+), auch von der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim, Naturschutz, als angemessen angesehen wurde. Der Anregung zur Anpassung des Mahdregimes zur Förderung der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde gefolgt.

Der Anregung 6 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten an Gebäuden aufzuhängen wurde nicht gefolgt, da entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gutachterlich die Installation von 2 Nisthilfen zum Ausgleich des Lebensraum- und Nistplatzverlustes als ausreichend erachtet wurde.

STADT SCHEINFELD, den 16.03.2022



.....
Claus Seifert, 1. Bürgermeister