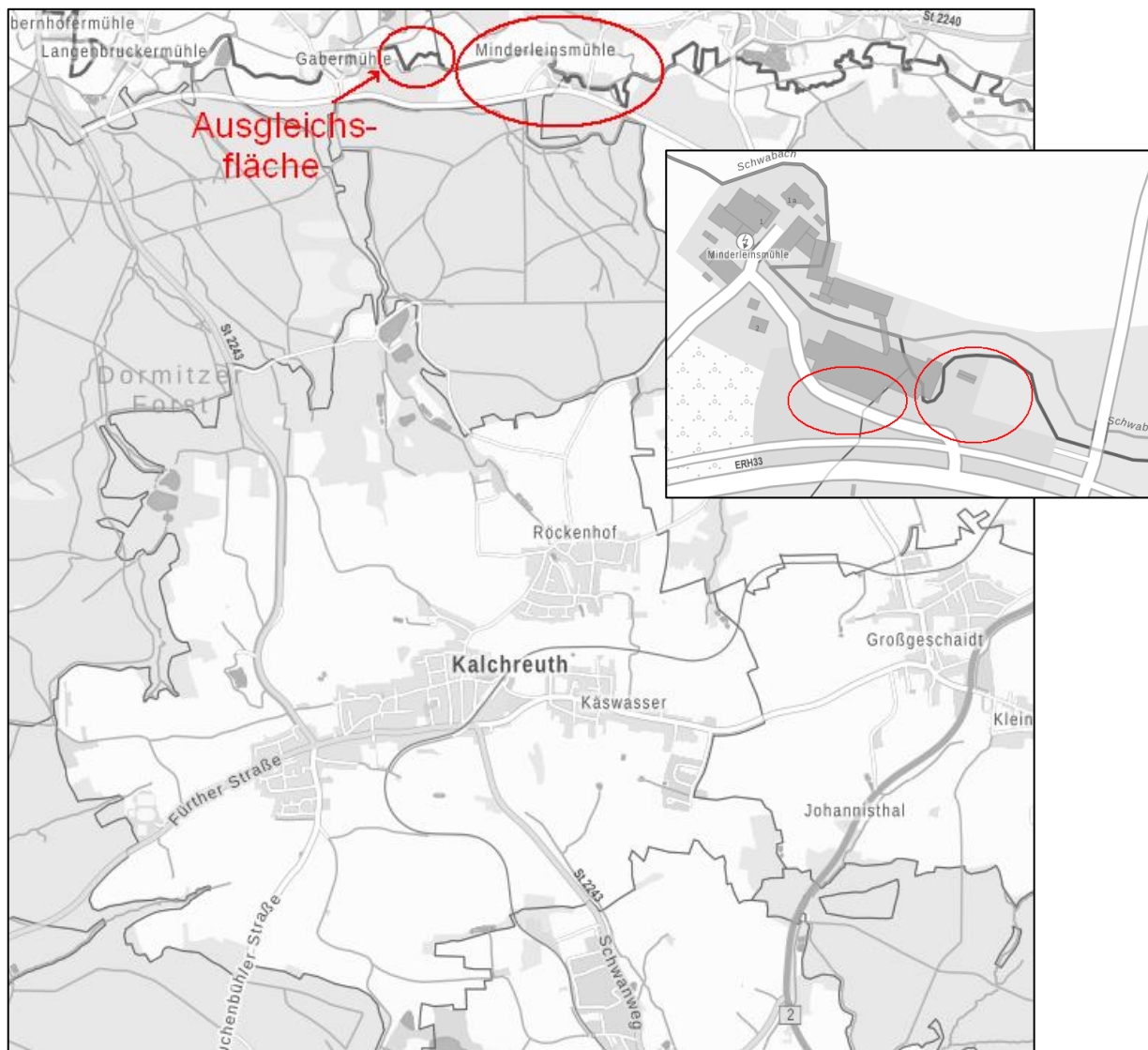

Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33

„Minderleinsmühle“

Begründung Entwurf vom 13.06.2024



Bearbeitung:
Günther Sachs, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

UNGLAUB-SACHS-SEUSS

GESELLSCHAFT BERATENDER INGENIEURE
FÜR BAUWESEN mbH

ZUM KUGELFANG 17 - 21, 95119 NAILA

Tel.: +49 9282/939-0
Fax: +49 9282/939-21
e-mail: u-s-s @ t-online.de

Billigungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Gliederung	Seite
0. PRÄAMPEL	4
1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	4
Planungsanlass	4
Mit der Erweiterung verbundene Entwicklungsziele	6
Ziel der Bauleitplanung	7
Prüfung von Alternativen und Beurteilung der Alternativen	8
Berücksichtigung des Grundsatzes der Eingriffsvermeidung	9
Beurteilung der Akzeptanz der Erweiterungsmaßnahmen durch den Eigentümer	10
Abgleich mit der BauNVO	11
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
3. ABGLEICH MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	12
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	12
Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)	12
Regionaler Grünzug RG 4 Schwabachtal	15
4. GELTUNGSBEREICH	16
5. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM GEMEINDEGEBIET, TOPOGRAPHIE	17
6. FLÄCHENGRÖSSEN	18
7. BAUPLANUNGSRECHTLICHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
8. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	19
Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet	19
Verkehrskonzept	19
Grünordnung	19
Schallschutz	21
Denkmalschutz	21
9. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	22
10. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	23
11. PKW-STELLPLÄTZE UND LKW-ABSTELLPLÄTZE	23
12. KONFLIKTE, SCHUTZGEBIETE UND PLANUNGSRECHTLICH ZU BERÜCKSICHTIGENDE FLÄCHEN UND OBJEKTE	24
Besonderheit	24
Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte	24
Artenschutz	24
Vegetationsbestand im Bereich der Hallenerweiterung	27
Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden	27

	Eingriffsbilanzierung nach Bayr. Kompensationsverordnung	28
	Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	28
	Erhaltung des Waldes nach Waldrecht	29
	Trinkwasserschutzgebiete	30
	Überschwemmungsgebiet	32
	Landwirtschaftliche Nutzfläche	35
	Grundwasser	36
13.	BAUGRUND / BODENSCHUTZ	36
14.	ABFALLRECHT / ALTLASTEN	37
15.	ERSCHLIESSUNG	38
	Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung	38
	Trinkwasserversorgung	40
	Löschwasserversorgung	40
	Elektroversorgung	41
	Gasversorgung	41
	Telekommunikation	42
16.	KOSTEN	42
17.	ANLAGEN	44
	Rechtsplan 2224/AC/01 Entwurf	
	Umweltbericht zum Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33 „Minderleinsmühle“, aufgestellt von Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt	
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben Minderleinsmühle, ausgearbeitet durch Dr. Gudrun Mühlhofer, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg	
	Aufstellungsbeschluss 13a für den Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33 „Minderleinsmühle“ aus der Gemeinderatsitzung Kalchreuth vom 14.03.2024	

0. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kalchreuth und die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG haben eine Vereinbarung als Arbeitsgrundlage für einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Minderleinsmühle“ geschlossen.

Die Minderleinsmühle GmbH & Co. KG hat sich durch diesen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der für 2024 angestrebten Erweiterung des Betriebes zur Produktion ökologischer Lebensmittel verpflichtet.

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Vereinbarung hat der Gemeinde Kalchreuth am 14. März 2024 beschlossen, für die geplante Entwicklung des Standortes Minderleinsmühle einen Bebauungsplan aufzustellen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Auf den Grundstücken der „Liegenschaft Minderleinsmühle“ betreibt die **Minderleinsmühle GmbH & Co. KG** seit mehreren Jahren einen Betrieb zur Verarbeitung und Herstellung ökologischer Lebensmittel. Die **Minderleinsmühle GmbH & Co. KG** ist hinsichtlich der Herstellung ökologischer Lebensmittel Rechtsnachfolger der „**Minderleinsmühle Andreas Hubmann**“.

Mit Gründung der Minderleinsmühle GmbH & Co. KG wurde auch die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG gegründet. Die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG ist als Besitzgesellschaft Eigentümer der wesentlichen Grundstücke im Geltungsbereich.

Drei Grundstücke im Bereich der Liegenschaft „Minderleinsmühle“ befinden sich im Eigentum von Herrn Andreas Hubmann.

Die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG und Herr Andreas Hubmann als Eigentümer von 3 Grundstücksflächen, die im Geltungsbereich liegen, haben eine vertragliche Vereinbarung dahingehend getroffen, dass die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG Herrn Andreas Hubmann in der Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Belange im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vertritt.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen auf die relevant betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird durchgeführt.

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

PLANUNGSANLASS

Im Gebiet der Gemeinde Kalchreuth befindet sich das Anwesen „Minderleinsmühle“.

Die Minderleinsmühle wurde im Grenzbereich der Gemeinden Kalchreuth, Unterschöllnbach und Kleinsendelbach errichtet. Der historische Kern der Minderleinsmühle liegt im Gemeindebereich Kalchreuth. Einzelne Erweiterungsgebäude wurden gemeindegrenzüberschreitend errichtet.

Ein kleiner Teil der Gebäude und Betriebsgrundstücke des Anwesens „Minderleinsmühle“ liegt in der Gemarkung Kleinsendelbach und somit im Landkreis Forchheim und damit im Regierungsbezirk Oberfranken.

Ein weiterer Teil der Betriebsgrundstücke des Anwesens „Minderleinsmühle“ liegt in der Gemarkung Unterschöllnbach und somit im Landkreis Erlangen-Höchstadt und damit im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Die Historie der Minderleinsmühle reicht in das 13. Jahrhundert zurück. Aus der ursprünglichen Getreidemühle hat sich insbesondere in den letzten 40 Jahren ein bedeutender und anerkannter Betrieb für die Herstellung und Verarbeitung von ökologischen Lebensmitteln entwickelt.

Um die Entwicklung der Minderleinsmühle langfristig zu sichern und der Minderleinsmühle eine Perspektive zum Verbleib am Standort zu bieten, hat die Gemeinde Kalchreuth auf Antrag der Minderleinsmühle beschlossen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung festzusetzen.

Zur einfacheren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens haben die Gemeinden Kalchreuth und Eckental eine Veränderung der Gemeindegrenze vereinbart, damit alle für die Erweiterung benötigten Grundstücke im Bereich der Gemeinde Kalchreuth liegen.

Die Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Eckental wurde mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen und am 15. Februar 2024 bekanntgemacht.

Da die weitere Entwicklung der Minderleinsmühle im Gemeindebereich Kalchreuth erfolgen wird, erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Betriebsgrundstücke im Bereich der Gemeinde Kalchreuth.

Zur Historie der Minderleinsmühle:

Im **13. Jahrhundert** wird die Mühle erstmals urkundlich erwähnt damals noch unter dem für die Region typischen Namen „Wüstenmühle“. Lebensader schon zur damaligen Zeit und auch in allen nachfolgenden Jahrhunderten ist der Fluss „Schwabach“.

- | | |
|-------------|---|
| 1620 | Nach mehreren Besitzerwechseln und Umbenennungen erhält die Minderleinsmühle ihren Namen: Ein Müller namens "Minderlein" verewigt sich durch die Umbenennung der Mühle. |
| 1776 | Die Minderleinsmühle geht in den Besitz der Familie Hubmann über: Am 16. November 1776 übernimmt Johann Georg Hubmann, ein Sohn des Müllers der nahen Sendelmühle, das Anwesen. |
| 1882 | Die Minderleinsmühle wird zur Kunstmühle. Inspiriert durch seine Wanderjahre in die damals führenden Großmühlen Ungarns übernimmt der damalige Müller Johann Georg Hubmann angloamerikanische und ungarisch-österreichische Mahltechniken. Der Einstieg in die kleinindustrielle Produktion ist gemacht. Mehl aus der Minderleinsmühle wird jetzt mit Pferdegespannen bis Bayreuth gefahren – damals eine anstrengende 3-Tages Fahrt. |
| 1910 | Die Minderleinsmühle brennt bis auf ihre Grundmauern ab. Anschließend wird das Anwesen in seiner noch heute existierenden Gestalt neu aufgebaut. Seitdem wird eine räumliche Trennung von Wohnhaus, Mühle und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden eingehalten. |
| 1983 | Seit 1983 steht der heutige Geschäftsführer Andreas Hubmann an der Spitze des Unternehmens und schreibt die Firmengeschichte in siebter Generation fort. |
| 1986 | Andreas Hubmann verlagert den Kern des Unternehmens von der reinen Mehlproduktion hin zur Herstellung von Getreide- und Naturkostprodukten nach ökologischen Grundsätzen. Mit seiner erfolgreichen Umstellung auf Bio-Produkte zählt er zu den Bio-Pionieren der 1980er Jahre in Deutschland. |

- 1994** Die Bio-Marke Rosengarten, die Mitte der achtziger Jahre von Gerhard Geuder in Nürnberg gegründet worden war, wird Teil der Mühlenfamilie. Rosengarten erhält durch die Müslikompetenz der Minderleinsmühle eine neue Dimension. Für Rosengarten-Produkte werden ausschließlich hochwertige Zutaten aus rein biologischem Anbau verwendet.
- 1999** Die Minderleinsmühle wird erstmals nach dem weltweit strengsten Umweltmanagementsystem EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) zertifiziert.
- 2002** Mit dem Bewusstsein für gesunde und nachhaltige Ernährung in der Bevölkerung steigt auch die Nachfrage nach biologischen Lebensmitteln: Die Minderleinsmühle wächst rasant. Nach umfangreichen Um- und Neubauten in Neunkirchen in den neunziger Jahren wird 2002 das Schwesterunternehmen Lebensgarten in Adorf bei Plauen gegründet.
- 2004** Die Minderleinsmühle erfüllt höchste Qualitätsstandards und erhält eine Zertifizierung nach dem vertraglichen Qualitätssicherungs- und Hygienesystem IFS. Die Bürogebäude in Neunkirchen werden nach Energiespar-Bauweise erweitert; für ihre Stromversorgung nutzt die Minderleinsmühle ausschließlich erneuerbare Energie aus dem Wasserkraftwerk oder der Photovoltaikanlage.
- 2015** Für noch mehr Transparenz erarbeitet die Minderleinsmühle ein Umweltprogramm, das jeder einsehen kann. Im gleichen Jahr werden im Schwesterbetrieb Lebensgarten zahlreiche Erweiterungsarbeiten abgeschlossen. Lebensgarten entwickelt sich damit zu einem der wohl leistungsfähigsten Verarbeitungsbetriebe der Fachhandelsbranche.

Heute ist die Minderleinsmühle ein hochmoderner Betrieb, der seine Jahrhunderte lange Getreideerfahrung mit intelligenter Innovationskraft verknüpft, um das Beste aus jedem Korn herauszuholen.

Insbesondere in den zurückliegenden 40 Jahren hat sich der Betrieb der Minderleinsmühle von einer Getreidemühle, deren Betrieb aufgrund der Betriebsbedingungen und Betriebsabläufe als nach BauGB und BauNVO privilegiertes Vorhaben einzustufen war, zu einem ökologischen Lebensmittelbetrieb hin entwickelt, der nach BauGB und BauNVO nicht mehr als privilegiertes Vorhaben angesehen werden kann.

Die in den Jahren 1985 bis 2005 erfolgten Betriebserweiterungen wurden auf Grundlage des § 35 BBauG genehmigt.

Durch diese Betriebserweiterungen hat sich die Betriebsfläche der Minderleinsmühle in diesen Jahren mehr als verdoppelt.

MIT DER ERWEITERUNG VERBUNDENE ENTWICKLUNGSZIELE

Zur langfristigen Absicherung des Standortes Minderleinsmühle gilt es ein langfristig tragfähiges Produktportfolio zu finden, zu entwickeln und zu sichern, um in diesem Segment eine führende Rolle einzunehmen.

Dieses sind auch Süßwarenprodukte, speziell dragierte Produkte. In diesem Bereich ist es notwendig, eine weitere Technologiestufe zur Steigerung von Produktivität und Qualität zu erreichen.

Heute erfolgt der Dragiervorgang in Trommeln. Die Trommeln werden mit den zu überziehenden Cerealien befüllt und unter Zugabe der Überzugsmasse solange rotiert, bis ein gleichmäßiger Überzug hergestellt ist. Durch diesen Vorgang bedingt lässt sich das Entstehen unterschiedliche Chargen nicht vermeiden.

Um eine gleichmäßige Qualität zu sichern, muss der Vorgang linear durchlaufend stattfinden.

Der Austausch von kompakten Dragiertrommeln zu liegenden Anlagen mit entsprechender automatischer Beschickung, Materialdurchfluss und Entladung ist dazu notwendig. Der gesamte Vorgang benötigt aber eine baulich erheblich längere Anlage, da alle physikalischen Vorgänge von der Produktvorbereitung bis zum Produkt-Finish in diesem Produktionsfortgang stattfinden müssen. Aufwärmzeiten und Abkühlzeiten bis zur Verpackungsreife müssen während der Verweildauer auf dem sich fortbewegenden Band abgebildet werden. Hier kann sich die Notwendigkeit von Bandlängen bis zu 100 m ergeben.

Lineare Anlagen werden nicht nur für Dragiervorgänge, sondern auch das Überziehen von Backwaren und dgl. benötigt.

ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Um die geplanten Änderungen und Erweiterungen der Minderleinsmühle umsetzen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Eine Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauBG (Bauen im Außenbereich) wurde versagt. (Zur Prüfung dieser Möglichkeit hat die „Minderleinsmühle“ einen Antrag auf Vorbescheid gestellt, **der jedoch abgelehnt wurde**. Az. 62.1 6024/E2020-0219). Für die Umsetzung der Maßnahme wurde ein deutliches Planungserfordernis gesehen. (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes)

Durch die Aufstellung eines Bauleitplanes in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die künftige städtebauliche Entwicklung gelenkt und geordnet werden.

Der Gewerbebetrieb der Minderleinsmühle hat sich am Standort in Kalchreuth organisch so verfestigt, dass eine weitere Vergrößerung der Betriebsfläche erforderlich wird.

Eine alternative Betriebsaufspaltung kommt bei sorgfältiger Betrachtung und Abwägung aus organisatorischen, ökologischen, umwelttechnischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht. (siehe Abwägung)

Ausgeübte Funktionen am Standort sind heute:

- Anlieferung von Rohstoffen und Halbfabrikaten
- Herstellung ökologischer Lebensmittel in unterschiedlichen Produktionsprozessen
- Kommissionieren und Verpacken
- Lagerhaltung insbesondere bei Saisonartikeln
- Versand durch die betriebseigene Logistik sowie durch externe Logistikunternehmen
- Entwicklung von Produktionsprozessen
- Organisation und Verwaltung
- Betrieb eines Hofladens
- Wohnen für den Betriebsinhaber
- Betriebswohnungen

Aus Gründen der gesicherten und stabilen Betriebsentwicklung und aufgrund der Herausforderungen des Marktes sind organisatorische und bauliche Änderungen und Erweiterungen am Standort erforderlich.

Für die weitere Betriebsentwicklung zeichnen sich 3 zeitliche und inhaltliche Abschnitte ab:

Erstes Maßnahmenpaket zur Sicherung des Betriebes am Standort:

- Schaffung von durchgängigen Produktionslinien in den bestehenden Gebäuden ohne Auswirkung auf die Gebäudekubatur
- Schaffung automatisierter Transportlinien für Rohstoffe, Halbfabrikate und Fertigprodukte innerhalb der Gebäude
- Erweiterung des Verladebereiches perspektivisch von 3 auf 5 Verladestationen
- Umwandlung von heutigen Lagerflächen in Produktions-, Kommissionierungs- und Verpackungsflächen
- Neubau eines verdichteten Lagerbereiches für Rohstoffe und Fertigware
- Verlagerung des Wertstoffhofes
- Schaffung von zusätzliche Sozialräumen und Personalräumen

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet primär die Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Lagergebäude in östlicher Richtung sowie diverse Umbauten im Bestand.

Zweites Maßnahmenpaket zur Weiterentwicklung des Betriebes am Standort:

- Schaffung weiterer Produktionslinien zur Vertiefung der Artikelvielfalt
- Deckung des Produktionsflächenbedarfes, der sich durch die notwendige Besetzung von Nischenprodukten ergibt

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet die Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude in südlicher Richtung.

Drittes Maßnahmenpaket zur langfristigen Etablierung des Betriebes am Standort und in der Branche:

- Durchführung von Seminaren und Schulungen im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der Minderleinsmühle
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Praktikanten und Schulungsteilnehmer
- **Labortätigkeiten**
- Studien im Rahmen der Entwicklung ökologischer Lebensmittel
- Entwicklungen im Zusammenhang mit der Herstellung ökologischer Lebensmittel, die sich heute noch nicht abbilden

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet die Einbeziehung der heute noch nicht genutzten Gebäudekörper des historischen Mühlengebäudes und der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Wagenremise.

PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN UND BEURTEILUNG DER ALTERNATIVEN

Durch die „Minderleinsmühle“ wurden Alternativen zur vorgesehenen Erweiterung der Produktionslinien am Standort geprüft.

- **Eine Verdichtung der Produktionslinien am Standort ist nicht mehr möglich.** Diese Ressourcen wurden in den letzten Jahren bereits ausgeschöpft. Ebenso wurden im Bereich höherer Hallenteile bereits Zwischenebenen eingebaut, sodass auch in vertikaler Richtung keine Verdichtung mehr möglich ist. Derzeit für die Produktion nicht genutzte Gebäude wie das historische Mühlengebäude und die Wagenremise können

aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der Belange des Denkmalschutzes nicht einbezogen werden.

Somit verbliebe nur die Möglichkeit zur Auslagerung von Produkten oder Vorgängen.

- Eine Auslagerung von Produktionslinien wäre nur mit erheblichem Aufwand möglich, da die für die Produktion benötigten Rohstoffe im Regelfall nicht nur einer Produktionslinie zuzuordnen sind und somit für viele Rohstoffe eine mehrfache Lagerhaltung erforderlich werden würde.
- Zudem sind die Produktionslinien nicht mit einem zeitlich unbefristet durchgängigen Produkt belegt, sondern mit Produkten nach wechselnden Anforderungen.
- Die Fertigprodukte und Zwischenprodukte werden zum Teil auf Grund der Saisonalität längere Zeit zwischengelagert. Eine Auslagerung wäre mit einem erheblichen logistischen Aufwand verbunden.
- Aufgrund der individuellen Rohstoffzusammensetzung und Verarbeitungstechnologien aus wirtschaftlichen und qualitätsrelevanten Gründen / Erfahrungen allerdings nicht sinnvoll.
- Aufgrund der hohen Artikelvielfalt, begründet durch relativ kleinen Absatzmengen / Stück ist das Unternehmenskonzept sehr synergiebegründet. Eine Aufspaltung würde entsprechend einen unverhältnismäßig hohen Infrastrukturaufwand und Lageraufwand durch notwendige Doppelungen bedingen.
- Dies vor dem Hintergrund notwendiger Preisanpassungen. Die Süßwarenprodukte der Minderleinsmühle sind immer mehr unter Kostendruck geraten, die nur durch eine erhöhte Produktivität – Inline-Produktion / Automatisierung – aufgefangen werden können, die längere Produktionslinien bedürfen. Schon alleine aus dieser Entwicklung heraus führt dies zu einem erhöhten Flächenbedarf.
- Dies spiegelt sich auch in den zunehmenden hygienischen Anforderungen an Lebensmittelbetriebe wider, da Verpackungsbereiche von Produktionsbereichen zunehmend getrennt werden sollen/müssen. Eine Anforderung, der die heutigen „Verschachtelungen“ in den Produktionslinien noch nicht entsprechen.
- Dies begründet sich in der großen Artikelanzahl und dementsprechend notwendigen Flexibilisierung der Anlagen. Im Gegensatz zu klassisch industrieller Fertigung (1 Linie / Produkt) ist die Fertigung eher flexibel, handwerklich geprägt.

BERÜCKSICHTIGUNG DES GRUNDSATZES DER EINGRIFFSVERMEIDUNG

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden bildet eine hohe Hürde für eine positive Beurteilung des vorgesehenen Eingriffes in die anschließende Waldfläche.

Vielmehr sollen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Waldflächen sollen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden.

Ein Verfahren nach diesem Grundsatz würde jedoch unvermeidlich eine Lösung vom Standort und eine Neuansiedlung an anderer Stelle bedeuten. Eine Verlagerung bzw. die Auslagerung von Funktionen wurde schon aus betriebswirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

Ein Ausschluss dieser Variante ist auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu begründen.

Die Auslagerung von Funktionen oder Funktionsbereichen würde die Notwendigkeit nach sich ziehen, Rohstoffe, Zwischenprodukte und Fertigprodukte zwischenzulagern, zu verladen und zu transportieren und im Regelfall auch wieder zurückzuführen. Die bedeutet eine doppelte Lagerhaltung, doppelte Anlagen von Freiflächen für Ver- und Entladung sowie die doppelte Anlage weiterer Logistikflächen. Insgesamt wäre eine Vervielfachung des Flächenverbrauches die Konsequenz.

Eine Weiterentwicklung am Standort bedeutet die Intensivierung der Nutzung vorhandener Anlagen, einen weitgehendsten Verzicht auf zusätzliche Logistikflächen, einer Nachverdichtung am Standort und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Eine heute getroffene Entscheidung, einen zusätzlichen Teilbetrieb zu errichten, würde aber auch die Gefahr in sich bergen, zu einem späteren Zeitpunkt den Ergänzungsstandort auszubauen und den Betrieb letztendlich zu verlagern. Der Verfall in eine Gewerbebrache wäre die Folge, da auch eine Nachnutzung privilegiert sein müsste und dies aufgrund der nutzungsspezifischen Betriebsgebäude als nicht möglich gesehen werden kann.

Ein moderater Eingriff in die anschließende Waldfläche ist hier zur Umsetzung des Konzeptes unvermeidlich, aber auf das notwendige Maß reduziert. Der Waldeingriff (ca. 1650 m² Waldfläche) wird durch Umbau von landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig und mindestens flächengleich ausgeglichen.

Zusammenfassend betrachtet, bedeutet die geplante Variante, der Erweiterung am Standort, den geringsten Verbrauch an Grund und Boden und somit den geringsten Eingriff unter den dargelegten Bedingungen und Zielen der Betriebsentwicklung.

BEURTEILUNG DER AKZEPTANZ DER ERWEITERUNGSMASSNAHMEN AUS SICHT DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer ist sich bewusst, dass Ihm mit dem Eigentum an dem Kleinod Minderleinsmühle an diesem exponierten Standort mit seiner Einbettung in die freie Landschaft, seiner ungehinderten Sichtbarkeit und seiner Singularstellung in der Mühlenlandschaft der Schwabach eine besondere Aufgabe zum Erhalt und zur Bewahrung obliegt.

Dies schließt auch die Vermeidung eines Eingriffes in die Ensemblewahrnehmung ein.

Einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung am Standort bilden die Belange des Denkmalschutzes. Die Eintragungen zur Liste beziehen sich auf die Gebäude der historischen Mühlenhofstelle und des Solitärs Minderleinsmühle 2.

Die Gebäude der historischen Mühlenhofstelle und des Solitärs Minderleinsmühle 2 liegen im westlichen Teil der Liegenschaft. Die betrieblichen und baulichen Entwicklungen der letzten Jahre am Standort haben im östlichen Grundstücksteil stattgefunden.

Auch perspektivische zukünftige betriebliche und bauliche Entwicklungen können aus Sicht der „Minderleinsmühle“ nur im östlichen Bereich erfolgen.

Aus Gründen der Ensembleansicht sieht der Eigentümer die gewünschte Erweiterungsrichtung als die einzig vertretbare im Hinblick auf die Gesamtansicht. Anbauten auf anderen Grundstücken würden das innere Mühlenambiente aus dem zentralen Blickfeld nehmen, was auch für Herrn Hubmann persönlich, der doch auf der Minderleinsmühle lebt, wichtig und unabdingbar ist.

Allerdings sieht der Eigentümer – betrachtet man die weiteren inzwischen aufgelassenen Mühlen entlang der Schwabach – den wirtschaftlichen Betrieb der Mühle auch als einzige Möglichkeit zur langfristigen wünschenswerten Erhaltung des Anwesens.

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass der Eigentümer und seine Rechtsvorgänger in der Vergangenheit eine hohe Verantwortung für eine nachhaltige, ausgewogene und umweltbedachte Betriebsentwicklung gezeigt haben. Diese Anmerkung bezieht sich insbesondere auf die Gebäudegestaltung sowie die Maßnahmen zur Einbettung in die natürliche Umgebung.

Diese Grundhaltung ist für den Eigentümer auch der Maßstab für die Weiterentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes.

ABGLEICH MIT DER BauNVO

Unter Berücksichtigung des Rahmens, den die BauNVO bietet, ist eine Zuordnung der dargelegten Funktionen nach **der allgemeinen Art der baulichen Nutzung** und nach der **besonderen Art der baulichen Nutzung** zu den Gebietsstrukturen der BauNVO § 2 bis § 10 durchaus möglich aber nicht sinnvoll.

Ziel der Bauleitplanung ist es somit, für den definierten Geltungsbereich der Minderleinsmühle ein

Sonstiges Sondergebiet

„S0 – Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“

festzusetzen.

Durch die unterschiedlichen Anforderungen an die bauliche Nutzung bedingt werden 2 Nutzungsbereiche unterschieden.

SO 1: Kernbereich der denkmalgeschützten Hofstelle

SO 2: an die denkmalgeschützte Hofstelle angegliederte Produktionsstätten

Begründung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es der „Minderleinsmühle“ eine überschaubare Perspektive zu geben sich am historischen Standort zu entwickeln. Durch den Angebotsbebauungsplan soll sich die „Minderleinsmühle“ bedarfsgerecht entwickeln können, da sich der Umfang der baulichen Notwendigkeiten heute noch nicht bestimmen lässt.

Durch die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes** soll einer vom Betrieb der Minderleinsmühle gelösten andersgearteten gewerblichen Entwicklung auf dem Gebiet der „Minderleinsmühle“ vorgebeugt werden.

Die Gemeinde sieht sich hier in der historischen Verpflichtung die betrieblichen Entwicklungen der „Minderleinsmühle“ zu fördern und diese zu ermöglichen.

Die Gemeinde würde am Standort keine gewerbliche Entwicklung zulassen, die keinen historischen Bezug hat.

Somit sieht die Gemeinde die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes** als Steuerungselement für die zukünftigen Entwicklungen am Standort.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **Fläche für die Landwirtschaft (Acker)** dargestellt.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan des Marktes Eckental** ist für die Fläche, die nun in die Gemeinde Kalchreuth umgegliedert worden ist und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeht,

- ein Teilbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“
- ein weiterer Teilbereich als „Wald“
- ein weiterer Teilbereich als „Bacherlen-Eschen-Auwald“

dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan gelten auch nach der Umgliederung zunächst fort.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Minderleinsmühle“ kann **nicht** aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die geplante Nutzung den getroffenen Darstellungen nicht entspricht.

Die Gemeinde Kalchreuth hat beschlossen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalchreuth im Parallelverfahren durchzuführen.

3. ABGLEICH MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Betriebstätte der „Minderleinsmühle“ ist heute dem nicht beplanten Außenbereich zuzurechnen.

Durch das Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die Gemeinde Kalchreuth nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Minderleinsmühle am historischen Standort zu schaffen.

Aus raumordnerischer Sicht ist hier die Vereinbarkeit mit Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zu prüfen.

Ziel 3.3 lautet:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen können unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden.

Ein Ausnahmetatbestand liegt vor, wenn ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann.

Der Betrieb der Minderleinsmühle weist eine Fläche von mehr als 3ha auf und kann auf Grund seiner Lage zu den umgebenden Ortsteilen nicht angebunden werden.

Dadurch ist die Zielvereinbarkeit gegeben.

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

Der Regionalplan ist ein langfristiges Ordnungs- und Entwicklungskonzept, das aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) entwickelt wird. Gemäß Art. 21 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) konkretisiert der Regionalplan die Ziele

und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und damit die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Region Nürnberg. Die regionalplanerischen Ziele stellen für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich Vorgaben dar, die zu beachten sind.

Abgleich der Planung mit den verbindlichen Vorgaben des Regionalplanes

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

Als Herausforderung an die Entwicklung ist im Regionalplan die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft der Region beschrieben. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich veränderte Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.

Die Entwicklung und Stärkung des mittelständischen Betriebes der „Minderleinsmühle“ ist hier als zielführend einzustufen.

Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

Die Entwicklung und Stärkung eines bestehenden Standortes und die damit verbundene Schonung von Ressourcen erfüllt dieses Entwicklungsziel.

Raumstrukturelles Leitbild

Zum Leitbild gehört es auch die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden im Schwabachtal (zur Regnitz) mit den ökologischen Belangen in Einklang zu bringen.

Die für die Erholung oder aus ökologischen Gründen unverzichtbaren Freiflächen in und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten werden. Dies gilt insbesondere für die Talräume des Rednitz-Regnitz-Flusssystems.

Die Aussagen zum raumstrukturellen Leitbild stehen im Wesentlichen im Widerspruch zur gewerblich geprägten Bauleitplanung am Standort Minderleinsmühle.

Zu den Zielen zählt aber auch die Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum, so dass sich hier ein Konsens abzeichnet.

Eine gezielte und planbare Entwicklung des Standortes Minderleinsmühle steht diesem Leitbild nicht entgegen.

Siedlungswesen

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb im regionalen Grünzug Schwabachtal (zur Regnitz) einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Die dörflichen Siedlungseinheiten innerhalb der Stadtgebiete des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben.

Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder aufgrund entsprechender

regionalplanerischer Funktionszuweisung gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastrukturausstattung hingewirkt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einer eng gefassten Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

Verkehr

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrs.

Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht.

Der historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ ist durch seine Lage an der ERH 33 im ausreichenden Maß an die Straßen für den regionalen und überörtlichen Verkehr angebunden. Es sind keine Maßnahmen erforderlich die nicht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklung stehen.

Durch die Anlage des Radweges entlang der ERH 33 ist zudem die Anbindung an die Gemeinden Kleinsendelbach, Unterschöllnbach und Dormitz sichergestellt.

Auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Individualverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

Ziel ist es für die Anbindung der Minderleinsmühle an die Buslinie Neunkirchen a. Brand – Eckental eine zusätzliche Haltestelle im Wehrwiesenweg zu erreichen.

Wirtschaft

Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes unterstützt das Ziel zur Herstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Die Entwicklung des ländlichen Raumes und insbesondere der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, soll unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Entwicklungspotentials und besonderer räumlicher Entwicklungschancen verstärkt angestrebt werden. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll der Schaffung von insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen besondere Beachtung geschenkt werden.

Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft soll die rechtzeitige Bereitstellung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes unterstützt das Ziel zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aller Qualifikationen.

Bei Betriebsansiedlungen soll ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes steht hierzu nicht im Widerspruch.

Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes steht im vollständigen Einklang mit diesem Ziel.

Freiraumstruktur

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden.

Die Verfestigung des historischen Betriebsstandortes der „Minderleinsmühle“ durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes steht hierzu nicht im Widerspruch.

Regionaler Grünzug RG 4 Schwabachtal

Der Planbereich liegt im Regionalen Grünzug RG 4 Schwabachtal.

Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima (z.B. durch die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs) und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung.

Dem Regionale Grünzug RG 4 Schwabachtal (zur Regnitz) werden die Funktionen E, K, S Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K), Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen.

In Regionalen Grünzügen sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegten Funktionen nicht beeinträchtigen.

Das bestehende Mühlenareal ist schon immer in den regionalen Grünzug eingebettet. Der regionale Grünzug setzt sich nördliche der Schwabach auf oberfränkischer Seite fort und erreicht im Bereich der Minderleinsmühle eine Gesamtbreite von bis zu 500m.

Durch die Bauleitplanung entsteht somit lediglich ein Einschnitt und keine Unterbrechung des regionalen Grünzuges.

Die zugewiesenen Funktionen bleiben erhalten, da mit der Planung im Bereich einer bestehenden Hofstelle keine Beeinträchtigung der Erholungsvorsorge verbunden ist, das Ziel zur Verbesserung des Bioklimas nicht beeinträchtigt wird und keine Beeinträchtigung der Gliederung der Siedlungsräume einhergeht.

Die Planung ist somit als zulässig einzustufen.

4. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Minderleinsmühle“ umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Kalchreuth:

- Flurstück mit Flur-Nr. 1693 (östliche Teilfläche)
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1693/3
Eigentümer Andreas Hubmann
- Flurstück mit Flur-Nr. 1694
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695/1
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1696
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697/2
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1699
Eigentümer Andreas Hubmann
- Flurstück mit Flur-Nr. 1702/3
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 1705/2
Eigentümer Andreas Hubmann
- Flurstück mit Flur-Nr. 1708/2 (östliche Teilfläche, Bachgrundstück)
Eigentümer ist der Eigentümer der anliegenden Flächen, hier:
Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG, bzw. im Bereich der Brücke Herr
Andreas Hubmann

Sowie die ehemals zum Gemarkungsbereich Unterschöllnbach gehörenden Flurstücke:

- Flurstück mit Flur-Nr. 221
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 222
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/3
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/7
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 226
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 226/2
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 227
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 228
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG
- Flurstück mit Flur-Nr. 228/2
Eigentümer Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG

Die Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Unterschöllnbach wurde erlassen und am 15. Februar mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen.

Mit dem Anlegen der Grundbuchblätter für diese Grundstücke werden auch neue Flurnummern zugeordnet. Die Veräußerung von Grundstücksflächen zum Bau des Radweges ist hier bereits berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca 3,3 ha.

Der Geltungsbereich ist im Norden durch die Gemeindegrenze zu Kleinsendelbach, im Osten durch die Verbindungsstraße nach Kleinsendelbach im Süden durch die Kreisstraße ERH 33 und im Westen durch die historische Mühlenzufahrt und die anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und somit auch strukturprägend begrenzt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Einbettung in den landschaftlichen Rahmen und die bauliche Arrondierung durch die geplanten baulichen Maßnahmen spiegeln sich in der Definition des Geltungsbereiches wider.

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

- Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die historischen Gebäude der Minderleinsmühle, die in ihrer heutigen Ausprägung nach 1910 errichtet wurden.
- Nach Osten hin schließen sich die Erweiterungsgebäude, die von 1990 bis 2005 errichtet wurden, an.
- Im südlichen Bereich befindet sich eine Streuobstpflanzung, die im Jahr 2022 angelegt wurde.
- Zwischen den neueren Betriebsgebäuden und der Kreisstraße befindet sich ein PKW-Parkplatz für Mitarbeiter.
- Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der heutige Anlieferhof.
- Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ebenfalls ein PKW- Parkplatz für Mitarbeiter.

Der vollständige ökologische Ausgleich wird **nicht** innerhalb des Geltungsbereiches möglich sein.

Nach einer erfolgten Vorabstimmung ist für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kein zweiter Geltungsbereich festzusetzen, da sich die Ausgleichsflächen nicht im Bereich der Gemeinde Kalchreuth befinden.

Der Eigentümer hat bereits im Jahr 1999 eine Erweiterung der bestehenden Gebäude beantragt. Diese Erweiterungsmaßnahme ist vollständig ausgeführt.

Zum damaligen Vorhaben, dem Neubau einer Produktions- und Lagerhalle der Minderleinsmühle in Kalchreuth wurde im April 1999 ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum damaligen Stand der Planung erstellt.

Zu diesem Vorhaben wurden insgesamt 3 Tekturen eingereicht. Die 3. Tektur ist mit dem heutigen Ausführungsstand identisch. Die 3. Tekturplanung wurde in der Fortschreibung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, zuletzt geändert am 22. Februar 2010 berücksichtigt.

Die Maßnahmen aus der letzten Fortschreibung des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind umgesetzt.

Die im LPBP festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls vollständig umgesetzt.

5. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM GEMEINDEGEBIET, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Kalchreuth. Geografisch liegt der Geltungsbereich näher zu den Gemeinden Kleinsendelbach und Dormitz sowie zu Neunkirchen am Brand und Unterschöllnbach.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Schwabach und nördlich der Kreisstraße ERH 33.

Der Geltungsbereich ist ebenflächig. Der größte Höhenunterschied im Geltungsbereich beträgt maximal 2m.

Das Betriebsgrundstück ist über 2 historisch vorhandene 2 Anbindungen an die ERH 33 verkehrstechnisch erschlossen.

Die Anbindungen an die ERH 33 sind heute und auch in Zukunft ausreichend bemessen, um den Betriebsverkehr abzuwickeln.

6. FLÄCHENGRÖSSEN

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 3,3 ha
Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO1	ca. 1,4 ha
Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO2	ca. 1,9 ha

7. BAUPLANUNGSRECHTLICHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50 Grad Dachneigung und Mansarddächer bis zu 65 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten bis zu einer Grundfläche von 200m² sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig.
2. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten bis zu einer Grundfläche von 200m² sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig.
3. Satteldächer und flach geneigte Pultdächer sind mit naturroten oder rotbraunen Tondachsteinen mit nicht glänzenden Oberflächen einzudecken. Flachdächer sind mit dunklen Abdichtungsbahnen (matt, anthrazit) einzudecken.
4. Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.
5. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nur im SO2 zulässig und nur auf den südlich ausgerichteten Dächern der Produktions- und Lagerhallen. Auf den vom historischen Mühlenhof einsehbaren Dachflächen sind Photovoltaikanlagen nicht zulässig.
6. Die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen dürfen nicht aufgeständert werden. Die Anlagen sind möglichst in großen Flächen dachneigungsfolgend mit einer möglichst geringen Konstruktionshöhe über der Dachfläche anzuordnen. Ausnahmen für Dachfenster etc. sind zu vermeiden. Wechselrichter dürfen nicht an den Fassaden angeordnet werden.
7. Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit einem der Umgebung angepassten hellen, nicht grellen Farbanstrich zu versehen. Oberflächen von Stahlbetonwänden sind mit einer Putzstruktur und einem hellen, nicht grellen Farbanstrich zu versehen. Außenwandverkleidungen aus Metall – und Glaskonstruktionen sowie glänzenden und reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
8. Fassadenbegrünungen sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Höhe von 2,00m über dem anschließenden Gelände. Beim Übergang in die freie Landschaft sind Einfriedungen hinter den Büschen, Sträuchern und Bäumen der Grünbarriere anzuordnen. Einfriedungen sollen die Grünbarriere in der Höhenentwicklung nicht überragen.
10. Webeanlagen an Gebäuden und Fassaden sind nicht zulässig. Der historische Schriftzug am ehemaligen Getreidesilo ist ausgenommen.

8. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM GEMEINDEGEBIET

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des bebauten Gemeindebereiches der Gemeinde Kalchreuth. Entsprechend der Festlegungen im Flächennutzungsplan gehört die Fläche zum Außenbereich.

VERKEHRSKONZEPT

Die Verkehrserschließung der Minderleinsmühle erfolgt überregional in Ost-West-Süd-Richtung über die ERH 33 (Wehrwiesenweg). Die ERH 33 führt im Osten zur B2 und im Westen direkt in die Monopolregion Nürnberg.

Diese überregionale Vernetzung ist heute und auch zukünftig vollkommen ausreichend, um den Transport von Rohstoffen und Fertigprodukten zu sichern.

Das Betriebsgrundstück ist direkt an die ERH 33 angeschlossen.

Die westliche Anbindung dient im Wesentlichen dem PKW-Verkehr, der zu den Verwaltungsräumen und zum Wohnhaus führt. Diese Anbindung ist historisch begründet. Diese Anbindung ist für den LKW-Verkehr nur bedingt geeignet.

Die östliche Anbindung wird im Wesentlichen von den gewerblichen Mitarbeitern der Minderleinsmühle genutzt und dient der Warenandienung und der Warenabholung. Diese Anbindung wurde im Jahr 2005 ausgebaut. Die Anbindung war historisch in Form der Anbindung eines landwirtschaftlichen Weges vorhanden.

Im Zuge des Planungsverfahrens sollen die vorhandenen Zufahrten gesichert werden. Eine Änderung der Zufahrten ist nicht vorgesehen.

Die Sichtdreiecke zur sicheren Einfahrt in die ERH 33 sind eingehalten. Die anbaufreien Zonen entlang der ERH 33 sind berücksichtigt.

Die vorhandenen Zufahrten sind uneingeschränkt befahrbar, sodass auch für Rettungskräfte und Feuerwehr eine uneingeschränkte Erreichbarkeit gegeben ist.

GRÜNORDNUNG

Der Vorhabenträger hat bereits vor Jahren die Anlage einer Streuobstwiese im Süd/Westbereich der Liegenschaft eine Abgrenzung der gewerblich genutzten Flächen zu den westlich anschließenden Agrarflächen vorgenommen. Ziel dieser Maßnahme war es, die Außenwirkung der historischen denkmalgeschützten Mühlenhofstelle zu schützen und zu bewahren.

Im Rahmen der aktuellen Planung sind folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die den Übergang des Geltungsbereiches zum angrenzenden Außenbereich im Norden, Osten und Westen gestalten:

- Der Auwaldsaum entlang der Südseite des Mühlbaches soll durchgängig erhalten und ergänzt werden. Hierzu erfolgen ergänzende Pflanzungen standortgerechter Laubbaumarten der Auwälder wie Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme.

- Der Grundstückstreifen zwischen der Nordfassade der Gebäude und dem Auwaldsaum ist als beruhigter Bereich auszubilden. Insbesondere sollen in diesem Bereich keine Fahrverkehrsbewegungen und sonstige Transportvorgänge stattfinden. Auf die Anordnung von Fenster, Türen und Tore ist zu verzichten. Ebenso sollen in diesem Bereich keine Außenbeleuchtungen angebracht werden.
- Zwischen der gewerblich genutzten Fläche südlich der Gebäude und dem vorhandenen Radweg soll durch Anlage eines Streifens mit Büschen, Bäumen und Sträuchern eine Grünbarriere entstehen. Es erfolgt eine drei- bis fünfreihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Wildsträuchern
- Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen soll auf Pflanzgebote verzichtet werden, um keine ungewollten Hindernisse zu schaffen.

Pflanzliste

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgen gelistete standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

1a) Bäume als vereinzelter Überhälter im Bereich der Heckenpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia

1b) Bäume als Ergänzung des Auwaldsaumes

Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	

2) Wildsträucher für Heckenpflanzungen

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzung: Mehrreihige Pflanzungen (3- bis 5-reihig) mit einem Pflanzabstand von 1,0m x 1,5m

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
 - Heister, 2xv. 150-175 / 3xv. 175-200 cm
 - Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm
- Pflege: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Abschnittsweiser Rückschnitt nach ca. 10-15 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar)

Der verbleibende Eingriff soll durch gesonderte Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Hierzu wurden für frühere Hallenneubauten und die Anlage Parkplätze bereits Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstücken 1706

(Gemarkung Kalchreuth) im Rahmen von Landschaftspflegerischen Begleitplänen festgesetzt. Der Ausgleichsumfang und die Maßnahmen für die aktuelle Hallen-Erweiterungsplanung sind in Kapitel 11 beschrieben.

SCHALLSCHUTZ

Die nächstgelegenen Immissionsorte befinden sich in nordöstlicher Richtung in ca. 600 m (Randbebauung Kleinsendelbach) und in westlicher Richtung in ca. 1.100 m (Gabermühle) Entfernung.

Auf Grund der räumlichen Entfernungen und der sehr kurzen Fahrstrecken vom Standplatz der PKW bzw. LKW bis zum öffentlichen Straßenraum ist nicht mit Geräuschemissionen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Nutzer des vorbeiführenden Radweges sind als gering einzustufen.

Die Berücksichtigung der Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren.

DENKMALSCHUTZ

Einzelne Gebäude der Minderleinsmühle sind unter der Nummer **D-5-72-137-12** als Einzeldenkmäler in die Denkmalschutzliste des Landkreises Erlangen-Höchstädt eingetragen.

Zudem sind aufgrund der frühen Erwähnung im 13. Jahrhundert und einer vermutlichen Entstehung um 1100 als Reichsgut des Reichsamtes Heroldsberg ältere Vorgängerbauten als Bodendenkmal zu vermuten.

Minderleinsmühle; Schwabach; Minderleinsmühle 2; Minderleinsmühle 1. Mühlenanwesen, sog. Minderleinsmühle, Erstnennung 13. Jh., weitgehender Wiederaufbau nach Brand 1910: Kunstmühle, stattlicher, dreigeschossiger Massivbau mit Mansarddach, Fachwerk-Zwerchhaus mit Halbwalmdach und stehenden Satteldachgauben, Gesims- und Lisenengliederung, bez. 1910; Wohnhaus, zweigeschossiger Gruppenbau auf L-förmiger Grundlinie, Westflügel mit Halbwalmdach, Ostflügel mit Walmdach, mit Loggien, Eckerker und halbrundem Fassadenerker mit Austritt, im Zwickel runder Treppenhausturm mit Zeltdach und Sandsteinportal, davor Terrasse mit Sandsteinbalustrade, barockisierender Jugendstil von Wolfgang Kratzer, bez. 1911; Nebengebäude, ehem. Stall, zweigeschossiger, langgestreckter Sandsteinquaderbau mit Satteldach und hölzernem Dachreiter mit Zeltdach, bez. 1853, Neubau bez. 1910, Erweiterung bez. 1932; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, bez. 1889. Nachqualifiziert,

Die Eintragungen zur Liste beziehen sich auf die Gebäude der historischen Mühlenhofstelle und des Solitärs Minderleinsmühle 2.

Die Maßnahmen zur Sicherung des Betriebes und zur Weiterentwicklung des Betriebes erfordern zusätzliche Betriebsgebäude. Diese Betriebserweiterung erfolgt im Wesentlichen in östlicher und südlicher Richtung und somit räumlich gelöst vom historischen Mühlenhof. Die denkmalpflegerischen Belange werden für diese Betriebserweiterung insoweit berücksichtigt, dass die geplante Bebauung sich in ihrer Gestaltung an die 2000 errichteten Bestandsgebäude anpasst und keinen weiteren Kontrast bildet. Die 2000 errichtete Bebauung wurde in Maßhaltigkeit und Gestaltung mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erlangen-Höchstädt abgestimmt.

Im Zuge der weiteren Entwicklung sollen die heute zum Teil nicht genutzten denkmalgeschützten Gebäude revitalisiert werden. Die Gebäude sollen mit einer Nutzung belebt werden, die mit den Grundzügen des Denkmalschutzes vereinbar sind.

Insbesondere sollen Gebäudeform, Geschossigkeit, Dachausbildung und Fassadengestaltung nicht verändert werden. Die Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sollen für die denkmalgeschützten Gebäudeteile im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

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

Folgenden Hinweise sind zu beachten:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

9. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet „SO Ökologische Lebensmittelproduktion“** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden:

- Entwicklung von ökologischen Lebensmitteln
- Entwicklung von Produktionsprozessen
- Lagerhaltung von Rohstoffen und Halbfabrikaten
- Herstellung ökologischer Lebensmittel in unterschiedlichen Produktionsprozessen
- Lagerhaltung von Fertigprodukten insbesondere bei Saisonartikeln
- Kommissionieren und Verpacken
- Versand durch die betriebseigene Logistik sowie durch externe Logistiker
- Organisation und Verwaltung
- Durchführung von Seminaren und Schulungen im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der Minderleinsmühle
- **Labortätigkeiten**
- Studien im Rahmen der Entwicklung ökologischer Lebensmittel
- **Entwicklungen im Zusammenhang mit der Herstellung ökologischer Lebensmittel**
- Betrieb eines Hofladens mit einer Fläche von bis zu 200m² Verkaufsfläche
- Wohnen für den Betriebsinhaber und Mitarbeiter
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Praktikanten und Schulungsteilnehmer

10. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das **Sonstige Sondergebiet „SO 1 Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“** wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,6
- Baumassenzahl 5,0
- Anzahl der Vollgeschosse III
- Baugrenzen nach Eintrag im Rechtsplan
- Baulinien werden nicht festgesetzt
- Bauweise offene Bauweise
- Traufhöhe max. 11,00 m
- Firsthöhe max. 18,00 m

Für das **Sonstige Sondergebiet „SO 2 Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“** wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 1,6
- Baumassenzahl 5,0
- Anzahl der Vollgeschosse II
- Baugrenzen nach Eintrag im Rechtsplan
- Baulinien werden nicht festgesetzt
- Bauweise abweichende Bauweise
zulässig sind Gebäudelängen bis 170m
- Traufhöhe max. 11,00 m
- Firsthöhe max. 15,00 m

11. PKW-STELLPLÄTZE und LKW-ABSTELLPLÄTZE

PKW-Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen, als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gemeinde Kalchreuth hat eine Garagen- und Stellplatzsatzung mit Fassung vom 23.02.1993, zuletzt geändert am 01.01.2002 erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Gebiet der Gemeinde Kalchreuth definiert und schließt somit die Minderleinsmühle ein.

Die Satzung beinhaltet hinsichtlich der Zahl Stellplätze bezogen auf die geplante Nutzung keine Konkretisierungen.

Somit sind die Mittelwerte nach GaStellV in der Fassung vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 7. August 2018 zu berücksichtigen. Nach § 2 (5) der Satzung ist die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen, da die besondere Art der Nutzung im 2-Schichtbetrieb und die ausgesetzte Lage des Betriebes ohne ÖPNV-Anbindung und ohne fußläufige Erreichbarkeit zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen.

Nach GaStellV Anlage 1 Zeile 9.1 ist 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte der Ermittlung zugrunde zu legen.

Es wird festgesetzt, dass die sich nach GaStellV errechnende Stellplatzanzahl um 50% zu erhöhen ist.

Heute sind ausweislich des zuletzt gestellten Bauantrages 161 Stellplätze vorhanden.

Nach Fertigstellung der ersten Stufe der Betriebserweiterung wird sich ein Stellplatzbedarf von ca. 100 Stellplätzen errechnen. Durch die teilweise Überbauung von Stellplatzflächen verbleiben ca. 135 Stellplätze.

Nach Fertigstellung der zweiten Stufe der Betriebserweiterung wird sich ein Stellplatzbedarf von ca. 120 Stellplätzen errechnen. Durch die teilweise Überbauung von Stellplatzflächen und Ausbau weiterer Stellplätze innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes verbleiben ca. 140 Stellplätze.

Nach Fertigstellung der dritten Stufe der Betriebserweiterung wird sich ein Stellplatzbedarf von ca. 140 Stellplätzen errechnen. Die vorhandenen Stellplätze werden in der dritten Stufe nicht verändert.

Die erforderlichen Stellplätze können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht an der Kreisstraße ERH 33 (Wehrwiesenweg) ein Anbauverbot bis 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

12. KONFLIKTE, SCHUTZGEBIETE UND PLANUNGSRECHTLICH ZU BERÜCKSICHTIGENDE FLÄCHEN UND OBJEKTE

BESONDERHEIT

Die Schwabach teilt sich östlich der Minderleinsmühle in zwei Bacharme. Der Verlauf des südlichen Armes der Schwabach wurde in der Vergangenheit mehrfach verändert. Die Veränderung der Schwabach wurde jedoch nicht ins Kataster übernommen.

Somit liegt das Bett des südlichen Armes der Schwabach heute teilweise vollständig auf Kleinsendelbacher Flur und somit außerhalb des Geltungsbereiches.

Der tatsächliche Verlauf der Schwabach wurde durch einen öbV vermessen und in den Bebauungsplan übernommen.

GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE FLÄCHEN UND OBJEKTE

Nördlich der Schwach ist in der aktuellen Biotopkartierung das Biotop 6432-1006-006 (Auwaldsäume an der Schwabach und benachbarten Mühlbächen sowie dem Brandbach, Flächenanteile nach Art.23 BayNatSchG 80 %) erfasst. Es ist durch die aktuelle Planung der Hallenerweiterung nicht betroffen.

Direkt am südlichen Schwabachufer stocken einige kleinflächige Feuchtwaldbestände. Es handelt sich hierbei nicht um nach § 30 BNatSchG / Art.23 BayNatSchG geschützte Flächen.

ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der geplanten Hallenerweiterung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben berührt werden könnten. Auf Grund des vorgegebenen Zeitrahmens erfolgt die saP als worst-case-Prüfung. Das betroffene Gebiet wurde am 14.12.2023 hinsichtlich möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel untersucht.

Fledermäuse

Auf Grund der Datenlage sind mindestens 12 Fledermausarten in der Umgebung des Eingriffsgebiets nachgewiesen und müssen als „von der Maßnahme betroffen“ angesehen werden. Alle diese Arten nutzen über das Jahr Strukturen an Bäumen (Höhlungen, Stammrisse, Rindentaschen etc.).

Das Gebiet weist einige Habitatbäume mit geeigneten Strukturen für Fledermäuse auf. Durch die bauliche Erweiterung sind mehr als fünf dieser Bäume direkt betroffen. Daneben dürften geeignete aber nicht unmittelbar betroffene potenzielle Quartierbäume im Uferbereich der Schwabach durch die Maßnahme und die damit verbundene Reduktion des Lebensraumes beeinträchtigt werden. Durch die Entnahme auch potenzieller Quartierbäume kommt es zu einer Verminderung des Quartierangebots für Baum bewohnende Fledermausarten. Diese führt zu einer Verschlechterung der Habitatvoraussetzungen im betroffenen Gebiet und kann zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten führen.

Die Entnahme von Quartierbäumen zur Zeit der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und Winterruhezeit betrifft Individuen (flugunfähige Jungtiere und Tiere im Torpor), die nicht oder nicht spontan fliegen können. Deshalb gilt bei der Fällung oder Einkürzung solcher Bäume in diesen Zeiten neben dem der Störung auch ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG.

Vögel

Die Entnahme von Höhlenbäumen betrifft auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel. Betroffen von den geplanten Maßnahmen ist das Schädigungsverbot von Lebensstätten (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie das Störungsverbot (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten).

Das Waldgebiet wurde am 14.12.2023 hinsichtlich möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel begangen. In mindestens fünf Bäumen sind Höhlungen vorhanden. Größere Horste und alte Nester wurden nicht nachgewiesen. Von den potenziellen Vogelarten sind neun Arten als prüfungsrelevant einzuordnen. Sechs Vogelarten gehören zur Gilde der Höhlenbrüter (Kleinspecht, Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Hohltaube, Waldkauz). Habicht und Waldohreule gelten als Freibrüter in Horsten bzw. alten Nestern. Im Untersuchungsgebiet wurden entsprechende Strukturen nicht vorgefunden. Der Pirol bevorzugt lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtwälder in Gewässernähe (oft Pappelwälder). Das Nest wird auf Laubbäumen (z.B. Eichen, Pappeln, Erlen) in bis zu 20 m Höhe angelegt. Der typische Lebensraum für die Höhlenbrüter Mittelspecht, Grauspecht und Schwarzspecht ist gekennzeichnet durch eichenreiche Laubwälder (Mittelspecht), alte, strukturreiche Laub- und Mischwälder, v.a. alte Buchenwälder (Grauspecht) und alte Buchenwälder mit Fichten- bzw. Kiefernbeständen (Schwarzspecht). Das Untersuchungsgebiet mit wenigen Alt- und Laubbäumen erfüllt diese Anforderungen nicht.

Hohltauben bevorzugen lichte Wälder und Gehölze mit alten Baumbeständen. Optimale Bruthabitate sind Altbuchengruppen mit Schwarzspechthöhlen, natürlicherweise kommt sie in alten Buchenwäldern vor. Auch Altbestände von Eichen, Überhälter anderer Baumarten wie Pappeln, Weiden, Kiefern und Fichten werden besiedelt. Die Hohltaube baut ihr Nest bevorzugt in alten Schwarzspechthöhlen, die im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind. Die Höhlen im Untersuchungsgebiet weisen nicht die Größe von Schwarzspechthöhlen auf. Auch für den Waldkauz, der in lichten und lückigen Altholzbeständen in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Gärten oder Friedhöfen lebt, sind in dem Wäldchen keine geeignete Bruthöhlen vorhanden.

Kleinspechte besiedeln naturnahe und altholzreiche, parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder, Weich- und Hartholzauen sowie feuchte Erlen- und Hainbuchenwälder mit einem hohen Alt- und Totholzanteil. Auch für diese Art sind die Lebensraumansprüche nicht optimal erfüllt. Ein Vorkommen ist jedoch nicht völlig auszuschließen. Kleinspechte brüten in Baumhöhlen, die in weichholzige Stamm- oder Aststellen meist in Laubholz gebaut werden.

Oft werden dazu geschädigte Bereiche von Erlen, Pappeln, Weiden oder Birken angenommen. In der Regel wird die Bruthöhle jedes Jahr neu gebaut. Der Verlust der Brutmöglichkeiten für Kleinspechte kann durch Nistkästen ausgeglichen werden.

Weitere im Untersuchungsgebiet vorkommende Höhlenbrüter wie Buntspecht, Blaumeise und Kohlmeise oder Freibrüter wie Buchfink, Wald- und Gartenbaumläufer gehören zu den sog. „Allerweltsvogelarten“. Bei diesen weit verbreiteten Arten kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung). Für diese Höhlen- und Freibrüter stehen in der Umgebung Brutplätze in den vorhandenen Baumbeständen zur Verfügung

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Maßnahmen am Baumbestand (Kroneneinkürzungen und Rodungen) sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. November durchzuführen um mögliche Sommerbestände (auch Fortpflanzungsquartiere) und winterschlafende Fledermäuse nicht zu gefährden.
- V2 Ökologisch relevante Bäume sind im Vorfeld der Maßnahme zu kennzeichnen. Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse dürfen nicht einfach gelegt werden, sondern müssen schrittweise abgebaut werden. Stammstücke mit Höhlungen sind unter Erhalt der Höhlung herauszutrennen und müssen abgeseilt werden. Bei der Bearbeitung potenzieller Habitatbäume soll eine qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Begleitung der Maßnahme anwesend sein. Die Fachperson untersucht die abgesetzten relevanten Stamm- und Astteile auf Besatz, sichert eventuell aufgefundene Fledermäuse, untersucht diese auf Verletzungen und setzt die Tiere dann in zuvor verhängte Kästen um.
- V3 Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September). Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen kann dadurch vermieden werden. Rodung und Rückschnitt von Gehölzen ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen, um die Schutzzeiten für Vögel zu gewährleisten, siehe aber V1 (Fledermäuse: Maßnahmen am Baumbestand nur vom 1.10. bis 1.11.).

CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

CEF1

Im umgebenden Baumbestand sind im Frühjahr vor der Maßnahme mindestens 5 Rundhöhlen (z.B. Schwegler 2FN), 5 Flachkästen und 5 Giebelkästen mit Fledermauseinflug zu installieren. Dies erfolgt zusammen mit einer qualifizierten Fachperson.

CEF2

Installation von drei für Kleinspechte geeigneten Nistkästen (mindestens 1 Bruthöhle und 2 Schlafhöhlen). Maße: Einflugloch: 45 mm, Höhe Einflugloch: 20mm, Brutinnenraum: B100mm x T150mm. Als Mindesthöhe für die künstlichen Höhlen werden 3 m empfohlen.

Die Kästen sind außerhalb der Brutzeit mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern). Die Verhängung und Pflege ist von Fachpersonal durchzuführen.

VEGETATIONSBESTAND IM BEREICH DER HALLENERWEITERUNG

Der Planungsbereich im Osten der Minderleinsmühle ist mit Wald bestockt. Er gliedert sich in zwei Teilbereiche auf:

Südlich an die Schwabach angrenzend ist der Auenbereich mit einer weitgehend gleichaltrigen Aufforstung aus Spitzahorn mittleren Alters auf einem ehemaligen Feuchtwaldstandort bewachsen. Vereinzelt sind Erlen und Pappeln eingestreut. Direkt an der Schwabach ist eine kleine Fläche mit charakteristischem Auwaldbestand (Erle, Esche, Pappel) bestockt.

Zum Parkplatz nach Süden hin ist auf der ca. 1 m höheren Schwabachterrasse ein Mischwaldbestand auf trockenen sandigen Boden vorhanden. Durch einen Sturmschaden waren vor einigen Jahren einige ältere Eichen und Kiefern betroffen. Zwischen noch vorhandenen älteren Kiefern bestehen ein unterschiedlich hoher Jungwuchs von Eichen, Spitzahorn und vereinzelt Rotbuche. Der unterwuchs ist teilweise nitrophil geprägt. Stellen weisen ist Brombeergestrüpp vorhanden. Zum Parkplatz hin ist ein teilweise angepflanzter Waldsaum aus Wild- und Ziersträuchern vorhanden. An der Einfahrt zum Parkplatz ist eine alte Eiche vorhanden.

EINGRIFFSBILANZIERUNG NACH LEITFADEN

Der Eingriffsbereich des Hallenneubaus umfasst eine Fläche von 1650 qm. Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel nach § 11 BauNVO) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8.

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

- 1) Kategorie II unten – 440 qm
Nicht standortgerechte Wälder / Aufforstungen (Aufforstung mit Spitzahorn auf Auwald Standort)
- 2) Kategorie II oben – 1210 qm
Standortgerechter Nadelmischwald

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Kategorie III - Typ A / Feld A I - naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten (Hartholzaue)

- 1) GRZ > 0,35 Bilanzfläche 440 qm
Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,8
Berechnung Ausgleichsbedarf
 $440 \times 0,8 = 352 \text{ qm}$
- 2) GRZ > 0,35 Bilanzfläche 1210 qm
Angesetzter Kompensationsfaktor: 1,0
Berechnung Ausgleichsbedarf
 $1210 \text{ qm} \times 1,0 = 1210 \text{ qm}$

Der Kompensationsbedarf beträgt 1562 qm.

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 16428 Wertpunkten.

EINGRIFFSBILANZIERUNG NACH BAYR. KOMPENSATIONSVERORDNUNG

1) Bestandsbewertung

Code	Lebensraumbezeichnung		Wertpunkte	Fläche/qm	Wertpunkte
L712	Nichtstandortgerechte Laub(misch)wälder	mittel	8	415	3320
N62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder	mittel	10	820	8200
W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	9	412	3708
B313	Einzelbäume alte Ausprägung	hoch	12	100	1200
Summe Flächen				1747	
Summe Wertpunkte Bestand					16428

2) Bewertung Planung

2) Bewertung Planung			Bewertung	Kompensation	
Code	Prognosezustand gem. Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte	Fläche/qm	Wertpunkte	
X4	Gebäude	keine	0	1650	0
Summe Flächen				1650	
Summe Wertpunkte Planung					0
Defizit Kompensation					16428

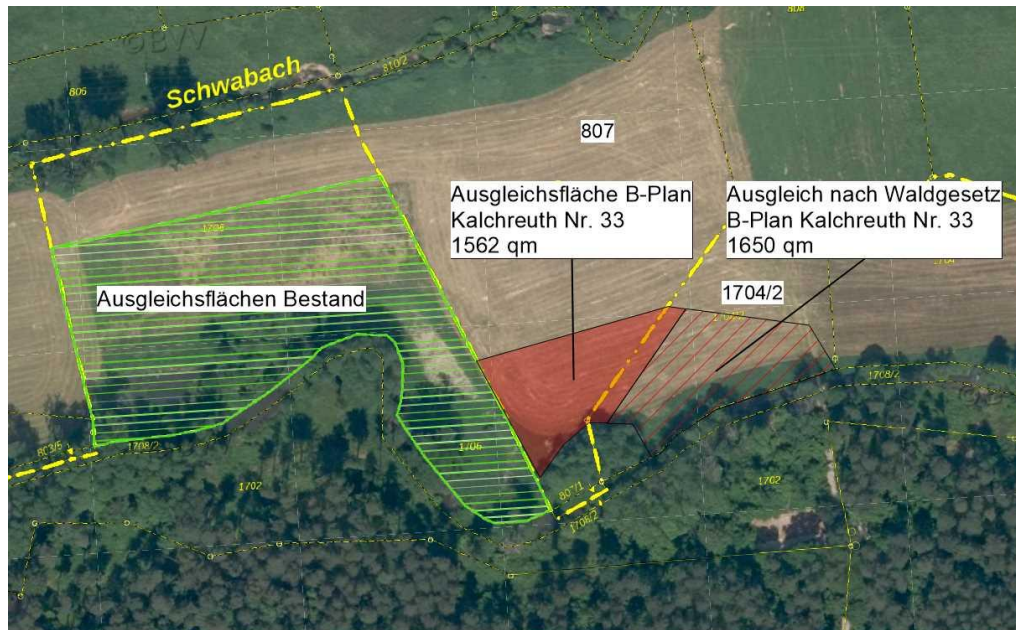
3) Kompensationsmaßnahmen

Code	Prognosezustand gem. Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte	Fläche/qm	Wertpunkte	
Interne Ausgleichsfläche					
A11	Bestand: Acker intensiv	gering	3	2800	8400
L111	Planung: Standortgerechte Laub(misch)wälder junge Ausprägung	mittel	8	2800	22400
Wertpunkte Ausgleichsfläche					14000
(Aufwertung = Differenz Planung / Bestand)					

ZUORNUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSMASSENNAHMEN

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst Teilflächen des Flurstücks 807 Gemeinde Dormitz und des Flurstücks 1704/2 Gemeinde Kalchreuth. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1562 qm. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn.



Lageplan der Ausgleichsmaßnahme (unmaßstäblich, Quelle: Bauernatlas plus)

Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt nach Leitfaden in Kategorie I oben (Intensivgrünland). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie III naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten).

Maßnahmen

- Anlage einer Hartholzaue durch Pflanzung von Stieleiche (*Quercus robur*), als Hauptbaumart und Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-/Flatterulme (*Ulmus glabra*, *Ulmus laevis*) als Nebenbaumart in der Oberschicht, sowie Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*) als Baumarten der Unter- und Zwischenschicht. Verwendung findet autochthones Pflanzmaterial.
- Die Festlegung von Pflanzgröße, Menge, Pflanzverfahren und Pflege zur Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

ERHALTUNG DES WALDES NACH WALDRECHT

Gemäß Art. 5 i.V.m. Art. 7 BayWaldG ist Wald mit Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie Bedeutung für die biologische Vielfalt so zu erhalten, zu mehrten und zu gestalten, so dass er seine jeweiligen Funktionen bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann.

Das UG liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in dem nach dem Regionalplan der Wald erhalten bleiben soll. Im Waldfunktionsplan (Entwurf: 02.04.2013). Im Waldfunktionsplan ist die betroffene Waldfläche als Erholungswald und regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen.

Für die Hallenerweiterung werden Waldflächen in einem Gesamtumfang von 1650 qm dauerhaft beansprucht (Rodung i.S. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Die zu rodenden Waldflächen sind 1:1 auszugleichen.. Für die Rodung ist somit ein Nachweis der flächen- und wertgleichen Aufforstung für eine Genehmigung zu erbringen. Zur Aufrechterhaltung des Waldbestands im Verdichtungsraum ist damit eine Ersatzaufforstung 1650 qm angrenzend an bestehenden Wald vorzusehen.

Im Eigentum der Minderleinsmühle befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzt Flächen im Schwabachtal etwa 700m westlich des Mühlenstandortes. Die Flurnummer 1706 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth bereits als „ö“ festgesetzte rechtliche Ausgleichsfläche aus dem Ökoflächenkataster dargestellt.

Das östlich anschließende Grundstück mit der Flurnummer 1704/2 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft „Grünland“ dargestellt.

Zwischen den beiden Flurstücken liegt eine schmale Grundstücksfläche (Flur-Nr. 807) das zum Gemeindegebiet Dormitz (Landkreis Forchheim) gehört.

Die benannten Grundstücke grenzen direkt an die Schwabach an.

Südlich des südlichen Armes der Schwabach grenzt eine geschlossenen Waldfläche mit eine Ausdehnung von ca. 500m OW und 200m NS an. Die Waldfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth als „Wald mit besonderer Bedeutung – Erholungswald – Klimaschutzwald“ dargestellt.

Ziel ist es an den Waldbereich in nördlicher Richtung jenseits der Schwabach das Ausgleichsäquivalent anzugliedern und abgestimmt auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Schwabach einen Hartholzauwald zu entwickeln.

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 17.11.1977 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schwabachgruppe West.

Die Grundstücke im Geltungsbereich zwischen dem früheren Verlauf des Mühlgrabens im Norden und der Kreisstraße ERH 33 im Süden liegen in der erweiterten Schutzzone. Die Grundstücke zwischen der Landkreisgrenze im Norden und dem Mühlgraben im Süden (Wohnhaus, Mühlengebäude und Betriebsgebäude am Mühlenhof) liegen außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. (ebenso das Grundstück mit der Flur-Nummer 228/2)

Für die Grundstücke in der erweiterten Schutzzone gelten die in der Rechtsverordnung festgesetzten Nutzungseinschränkungen und Nutzungsverbote.

Die Verordnung aus 1977 ist jedoch nicht mehr als zeitgemäß anzusehen. Als maßgebend für die Beurteilung wird das Muster für Trinkwasserschutzgebietsverordnungen mit Arbeitshilfen zur Gestaltung des Schutzkataloges in der Version vom 23.09.2021, zuletzt geändert am 15.02.2023 herangezogen.

Mit den heute vorhandenen Gebäuden und den genehmigten und ausgeübten Nutzungen werden die in der erweiterten Schutzzone geltenden Nutzungseinschränkungen und Nutzungsverbote gemäß Rechtsverordnung vom 17.11.1977 eingehalten.

Die im sonstigen Sondergebiet zulässigen betrieblichen Nutzungen sind:

- Anlieferung von Rohstoffen und Halbfabrikaten
- Herstellung ökologischer Lebensmittel in unterschiedlichen Produktionsprozessen
- Kommissionieren und Verpacken
- Lagerhaltung insbesondere bei Saisonartikeln
- Versand durch die betriebseigene Logistik sowie Logistikunternehmen
- Entwicklung von Produktionsprozessen
- Organisation und Verwaltung

- Betrieb eines Hofladens
- Wohnen für den Betriebsinhaber
- Betriebswohnungen
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Praktikanten und Schulungsteilnehmer
- Labortätigkeiten
- Studien im Rahmen der Entwicklung ökologischer Lebensmittel

Mit den heute genehmigten und ausgeübten Nutzungen sowie den festgesetzten betrieblichen Nutzungen werden die in der Schutzzone III geltenden Verbote und Beschränkungen nach dem Muster für Trinkwasserschutzgebietsverordnungen eingehalten und berücksichtigt.

Bei Verwendung von wassergefährdenden Stoffen im Produktionsprozess, zum Betrieb oder zur Reinigung von Anlagen sind die Erläuterung und Maßnahmen nach Anlage 2 zum Muster für Wasserschutzgebietsverordnungen zu beachten.

Durch den Betreiber ist bei Verwendung wassergefährdender Stoffe ein betrieblicher Havarieplan zu erstellen, der mögliche Havarieszenarien abbildet und das Verhalten nach Eintritt der Havarie regelt. Die Mitarbeiter sind dahingehend zu schulen.

Für die Durchführung der Baumaßnahme sind folgende Einzeltatbestände zu beachten:

- Rodung von Waldflächen
- Rückbau von Straßen, Wegen und Plätzen
- Erdaufschlüsse und Abgrabungen
- Sondergründungsarbeiten
- Verlegen von Entwässerungsleitungen für Niederschlagswasser
- Verlegen von Entwässerungsleitungen für betriebliches Abwasser
- Betonierarbeiten
- Herstellen von Straßen und Wegen

Die Durchführung der beschriebenen Arbeiten ist in der Schutzzone III grundsätzlich zulässig.

Bei der Durchführung der Arbeiten sind jedoch die nachfolgenden Festlegungen zwingend einzuhalten:

- Baustelleneinrichtungen, Wasch- und Toilettenräume sind außerhalb der Trinkwasserschutzzone oder auf einem abgedichteten Unterboden aufzustellen;
- Das Betanken, Reparieren und Abschmieren von Baufahrzeugen ist nur außerhalb der Trinkwasserschutzzone gestattet;
- Es sind nur Maschinen zulässig, bei denen mit Ölverlust nicht gerechnet werden muss und deren Hydrauliksystem mit biologisch abbaubaren Öl gefüllt ist;
- Alle Baumaschinen sind täglich durch einen Verantwortlichen auf Undichtigkeiten und Ölverlust zu überprüfen;
- Das Abstellen von Baumaschinen darf nur außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes erfolgen oder, sofern nicht möglich, auf gesonderten abgedichteten Flächen;

Bei der Durchführung von Rodungsarbeiten wird der Grundwasserspiegel durch die Herausnahme des Wurzelwerkes berührt. Das Wurzelwerk wird mit Stubbenfräsen entfernt. Tiefergehende Wurzeln verbleiben im Untergrund.

Bei der Ausführung der Tiefergründungsarbeiten kommen Fertigteilrammpfähle zum Einsatz. Damit werden weder Bohrungen noch Frischbetonauffüllungen in den Untergrund eingetragen.

Niederschlagswasser wird in PP-MD Entwässerungsleitungen zur Einleitstelle verbracht.

Die Dichtigkeit der Leitungen ist nachzuweisen.

Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser wird in PP-MD Entwässerungsleitungen zur Schmutzwasserpumpenanlage verbracht. Die Dichtigkeit der Leitungen ist nachzuweisen.

Verkehrsflächen werden mit Betonpflaster oder mit Natursteinpflaster belegt.

Durch den Bauherrn ist für die Durchführung der Bauarbeiten ein Havarieplan zu erstellen, der mögliche Havarieszenarien abbildet und das Verhalten nach Eintritt der Havarie regelt. Dieser Havarieplan ist von allen Bauausführenden zu berücksichtigen.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET



Lageplan festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenflächen HQ100
(unmaßstäblich, Quelle: Umwelt Atlas Bayern) Druckdatum Juni 2024

Legende Fachdaten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Hochwassergeschützte Gebiete HQ100

Hochwassergeschützte Gebiete HQ100

 Hochwassergeschützte Gebiete HQ100

Hochwassergefahrenflächen HQ100

Hochwassergefahrenflächen HQ100

 Hochwassergefahrenflächen HQ100



Lageplan Hochwassergefahrenfläche HQextrem
(unmaßstäblich, Quelle: Umwelt Atlas Bayern) Druckdatum Juni 2024

Legende Fachdaten

Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Hochwassergefahrenflächen HQextrem

■ Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Der Geltungsbereich berührt das Überschwemmungsgebiet der Schwabach, Gewässer II. Ordnung auf dem Gebiet der Gemeinden Buckenhof, Uttenreuth, Kalchreuth sowie des Marktes Eckental, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 24.08.2023.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet auf einen engen Bereich südlich der Schwabach.

Im mittleren Bereich des Geltungsbereiches erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet auf einen engen Bereich südlich der Schwabach. Das Überschwemmungsgebiet setzt sich nördlich der Schwabach im Gebiet Landkreis Forchheim fort.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet auf einen engen Bereich südlich der Schwabach sowie auf Teilflächen innerhalb der bestehenden Hoffläche.

Aus den Detailkarten als Bestandteil der Rechtsverordnung geht ferner hervor, dass 2 Gebäude aus dem Bestand der Minderleinsmühle als „im Überschwemmungsgebiet liegende Gebäude oder den im Überschwemmungsgebiet liegenden Gebäuden gleichgestellten Gebäuden“ farblich gekennzeichnet sind. Die beiden Gebäude liegen im SO1 und somit im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

Nach der Rechtsverordnung vom 24.08.2023 gelten für die Ausweisung neuer Baugebiete bzw. die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die Absätze 1-3 § 78 WHG.

Somit ist folgendes zu berücksichtigen:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Zunächst ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet nicht im Überschwemmungsgebiet liegt, jedoch Teile des Geltungsbereiches als Überschwemmungsgebietsfläche festgesetzt sind.

Somit scheint ein Abgleich mit den Ausnahmetatbeständen geboten.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. dass neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Der Abgleich der Bauleitplanung mit den Punkten 1-8 führt zu keinen Feststellungen die gegen die Bauleitplanung mit den geplanten Festsetzungen sprechen.

Der Punkt 9 wird als Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Der Abgleich der Bauleitplanung mit den Punkten 1-2 führt zu keinen Feststellungen die gegen die Bauleitplanung mit den geplanten Festsetzungen sprechen.

Der Punkt 3 wird als Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Insbesondere ist § 6 der Verordnung über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Berücksichtigung der Thematik nach §78 b WHG:

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

- 1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*
- 2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

Acker und Wirtschaftsgrünland der Niederterrasse

Der Bereich zwischen der Minderleinsmühle und der Kreisstraße wurde von Ackerflächen und intensiv genutztem Wirtschaftsgrünland eingenommen.

Die gesamte bereits vollzogene Flächenüberbauung durch die Stellplätze beträgt 0,453 ha. Sie gliedert sich wie folgt auf:

- 0,047 ha Aufschüttungsgelände (ehemalige Flußschlinge und Auwaldfläche)
- 0,085 ha Kiefernforst mit Laubholzanteil (Eiche, Birke)
- 0,321 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Wirtschaftsgrünland)

Durch die Baumaßnahme ergeben sich in geringem Umfang Lebensraumverluste für Arten der Feuchtwälder sowie von Mischwäldern auf Sandstandorten. Mit größerem Anteil ist Lebensraum mit geringer Bedeutung betroffen (Acker/Wirtschaftsgrünland).

Durch die Bodenversiegelung kommt es für die betroffenen Flächen zu einem Funktionsverlust für Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung. Landschaftsbildfunktionen sind durch die Flächenumwandlung und den Eingriff in den Waldrandbereich beeinträchtigt.

Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleibt der Flächenverlust an geschützten 13 d-Flächen (ehemaliger Auwaldbereich), Mischwald und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Flächenbedarf wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003) herangezogen.

GRUNDWASSER

In der Vergangenheit wurden bei Baugrunduntersuchungen folgende Grundwasserspiegel festgestellt:

- Am 20.12.2016 Grundwasserstand bei -2,50m bezogen auf OK-Gelände bei 303,30mHNH im Bereich des historischen Mühlenhofes
- Am 10.01.2017 Grundwasserstand bei -2,30m bezogen auf OK-Gelände bei 303,40mHNH im Bereich des historischen Mühlenhofes
- Am 13.04.2004 Grundwasserstand bei -2,20m bezogen auf OK-Gelände bei 304,50mHNH im Bereich des Bürogebäudes, südlich der Schwabach
- Am 13.04.2004 Grundwasserstand bei -1,20m bezogen auf OK-Gelände bei 303,30mHNH im Bereich des Bürogebäudes, nördlich der Schwabach
- Am 18.12.1998 Grundwasserstand bei -1,80m bezogen auf OK-Gelände bei 304,90mHNH im Bereich des Bürogebäudes, nördlich der Schwabach

Der Grundwasserspiegel liegt somit im Mittel bei 302,50mHNH.

Vor Baubeginn ist der Grundwasserspiegel durch geeignete Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Maßnahmen zur permanenten Absenkung von Grundwasser sind nicht zulässig.

Bauteile die in das Grundwasser eingreifen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Durch die Wasserdichtigkeit sind sowohl das Eindringen von Grundwasser in den Baukörper als auch das Eindringen von Wasser innerhalb des Baukörpers in das Grundwasser zu verhindern.

Hinweis:

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 702 BayWG.

Für alle Anlagen im Bereich des südlichen Armes der Schwabach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, sofern diese Anlagen nicht der Benutzung der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen.

Der Grundwasserspiegel liegt etwa auf dem Niveau der jenseits des Mühlgrabens nördlich anschließenden Wiesenflächen. Diese Wiesenflächen liegen unter dem Wasserspiegel der nördlich verlaufenden Schwabach. Eine direkte Kommunikation des Wasserstandes der Schwabach mit dem Grundwasserspiegel wurde nicht festgestellt.

13. BAUGRUND / BODENSCHUTZ

Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt 6432 Erlangen-Süd, ist im Bereich der Minderleinsmühle mit quartären Ablagerungen, den sogenannten Talfüllungen zu rechnen. Unterlagert werden diese quartären Sedimente aus dem Holozän (Nacheiszeit) von pleistozänen Ablagerungen, der sogenannten Hauptterrasse. Die sogenannten Terrassensande weisen im Allgemeinen eine höhere Lagerungsdichte auf und sind daher

wenig setzungsanfällig. Die holozänen Talfüllungen sind geologisch jünger, weisen oft lehmige oder organische Bestandteile auf und sind daher setzungsanfalliger.

Bis in eine Tiefe von ca. 3 m unter heutigem Gelände ist mit Schluff/Ton/Sand Gemischen mit geringer Tragfähigkeit zu rechnen.

Unterhalb dieser Schicht ist mit Grob/Mittelsand in mitteldichter Lagerung mit ebenfalls eingeschränkter Tragfähigkeit zu rechnen.

Ab einer Tiefe von ca. 5-6 m unter heutigem Gelände ist mit Grob/Mittelsand Gemischen in dichter Lagerung mit guter Tragfähigkeit zu rechnen.

In den nördlichen Bereichen ist somit bei nicht unterkellerten Gebäuden von einer Tiefgründung auszugehen.

Bei der Ausführung der Gründungsmaßnahmen sind die in der erweiterten Schutzzone des Trinkwasserschutzbereiches geltenden Einschränkungen zu berücksichtigen. (Punkt 4.2 Durchführen von Bohrungen) Weiterhin sind die sich aus dem Muster für Wasserschutzbereichsverordnungen ergebenden Einschränkungen hinsichtlich der Ausführung der Gründungsmaßnahmen zu beachten.

Hinsichtlich des Umganges mit Mutterboden wird auf §6-8 BBodSchV und DIN 19731 verwiesen. Gewonnener Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürliche Funktion erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlich vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.

14. ABFALLRECHT / ALTLASTEN

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes wird die Gemeinde ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitteilen.

Im Zuge bereits ausgeführter Baumaßnahmen wurden verschiedenen Bodengutachten im Geltungsbereich erstellt. Zur Erstellung dieser Bodengutachten wurden im Regelfall Bohrungen in den Untergrund eingebracht. Bei diesen Bohrungen wurden im Regelfall immer unbelastete Erdstoffe gefördert. Lediglich im Bereich eines vor Jahren verkippten Schwabachbogens konnten Ziegel- und Bruchsteinreste gefördert werden.

Somit liegt kein Altlastenverdacht vor.

Die Fläche des benannten Schwabachbogens wird durch die Maßnahme überbaut. Die verkippten Massen werden ausgebaut und fachgerecht beseitigt.

Sofern im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden sollte, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermutet lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstädt und am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach §18 BBodSchG vorzunehmen.

15. ERSCHLIESSUNG

Die heute vorhandene Bebauung der Minderleinsmühle, bestehend aus Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich genutzten Gebäudes ist mit den erforderlichen Medien erschlossen.

Die vorhandenen Erschließungen wurden in der Vergangenheit zum Teil durch Sondervereinbarungen des Eigentümers oder seiner Rechtsvorgänger in eigener Initiative hergestellt.

Im Einzelnen ist die Erschließung wie folgt ausgeführt bzw. vorgesehen:

NIEDERSCHLAGSWASSER- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Der Geltungsbereich liegt im Satzungsgebiet der Gemeinde Kalchreuth.

Bedingt durch die topografische bzw. der geografischen Lage konnte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kein Anschluss an die Entwässerungsanlagen der Gemeinde Kalchreuth erfolgen. Die Gemeinde Kalchreuth hat vor diesem Hintergrund die Minderleinsmühle vom satzungsgemäßen Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindlichen Anlagen befreit.

Die Minderleinsmühle hat aus diesem Grund eine vertragliche Vereinbarung mit dem „Abwasserverband Schwabachtal“ zur Einleitung von Abwasser in den Hauptsammler des Abwasserverband Schwabachtal geschlossen. Die Minderleinsmühle hat sich verpflichtet, das gesamte auf seinem Grundstück anfallende Schmutzwasser einzuleiten.

Die Minderleinsmühle hat sich verpflichtet, ein Trennsystem zu errichten.

Die Vereinbarung wurde für eine jährliche Schmutzwassermenge von 1.350 m³ und eine Schmutzfracht von 4,8 kg BSB 5/d als Mittelwert geschlossen.

Die Vereinbarung ist nur aus wichtigem Grund kündbar.

Alle damit in Verbindung stehenden Planungs- und Bauleistungen wurden durch die Minderleinsmühle ausgeführt.

Durch diese Vereinbarungen mit der Gemeinde Kalchreuth und dem Abwasserverband Schwabachtal entstehen hinsichtlich der Feststellung der gesicherten Erschließung folgende Feststellungen:

Schmutzwasser:

Die Erschließung ist hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung gesichert.

Grundlage sind die Vereinbarung vom 23. Dezember 1999 und die §§ 14-17 der Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen.

Nach Fertigstellung der geplanten Maßnahmen ist mit einer Einleitung von bis zu 4.000 m³ Schmutzwasser je Jahr und einer Schmutzfracht von bis zu 80 kg BSB 5/d zu rechnen.

Eine Erhöhung der Vereinbarung zur Einleitmenge bzw. der Schmutzfracht ist mitzuteilen und bedarf keiner neuen Vereinbarung.

Die Mitteilung erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der TÖB.

Niederschlagswasser:

Die Erschließung ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert.

Mit Bescheid vom 23. November 2000 hat das Landratsamt Erlangen-Höchstädt Herrn Andreas Hubmann als Rechtsvorgänger des heutigen Eigentümers eine stets widerrufbare beschränkte Erlaubnis nach Art. 17 Abs. 1 BayWG zum Einleiten von

gesammelten Niederschlagswasser aus dem Bereich der Minderleinsmühle zur Einleitung in die Schwabach (Gewässer II.Ordnung) erteilt.

Die zugehörigen Berechnungen und Pläne des IB Erwin König, Merkendorf sind Bestandteil des Bescheides.

Der Minderleinsmühle wurde somit am 23. November 2000 die Erlaubnis erteilt, in 4 Einleitstellen insgesamt 175 l/s Niederschlagswasser einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der bestehenden Gebäude wird heute direkt in die Schwabach eingeleitet.

Für die Einleitung liegt eine Gestattung des Landkreises Erlangen-Höchstadt vom 23.11.2000 vor. Eine qualitative Behandlung des Niederschlagswassers von den Dachflächen ist im Bescheid nicht gefordert.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen befestigten Freiflächen wird heute direkt in die Schwabach eingeleitet. Für die Einleitung liegt eine Gestattung des Landkreises Erlangen-Höchstadt vom 23.11.2000 vor. Die Verschmutzung des Niederschlagswassers, der Hofflächen und PKW-Stellplätze wurde entsprechend der Nutzung und Beschaffenheit als gering eingestuft, sodass von einer Regenwasserbehandlung abgesehen wurde.

Aufgrund der hydraulischen Belastbarkeit der Schwabach war keine Begrenzung der Abflussspitzen zu fordern, sodass keine Rückhaltemaßnahmen erforderlich waren.

Im Bescheid wurde darauf hingewiesen, dass das breitflächige Ableiten und die Versickerung des Regenwassers aus dem Zufahrtsbereich keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Die erteilte Erlaubnis endete formal am 31.12.2020.

Der Antrag für die Verlängerung der Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Schwabach wurde in KW01/2024 beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt eingereicht. Der Bescheid liegt noch nicht vor.

Für den weiteren Ausbau im Geltungsbereich ist vorgesehen:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der neu **geplanten Gebäude** soll ebenfalls direkt in die Schwabach eingeleitet werden. **Für die Einleitung wird noch eine Zustimmung des Landkreises Erlangen-Höchstadt eingeholt.**

Das Niederschlagswasser der neu **geplanten befestigten Freiflächen, mit Ausnahme der PKW-Stellplätze**, soll ebenfalls direkt in die Schwabach eingeleitet werden. **Für die Einleitung wird eine Zustimmung des Landkreises Erlangen-Höchstadt eingeholt.**

PKW-Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen. Im Bereich der PKW-Stellplätze wird das Regenwasser versickert. Diese Versickerung wird als „breitflächige Versickerung“ angesehen, die keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Entsprechende Annahmen und Aussagen sind im Punkt 4.4 des Antrages auf die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schwabach enthalten.

Hier ist eine Abstimmung mit der Verordnung des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt über das Wasserschutzgebiet im Markt Eckental erforderlich, da in der weiteren Schutzzone nach Pkt. 3.11 der Verordnung das Versenken oder Versickern des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten ist.

Bei der breitflächigen Versickerung wird das Niederschlagswasser nicht gesammelt, so dass in der Folge auch keine Genehmigung für die breitflächige Versickerung erforderlich ist.

In aktuellen Schutzgebietsverordnungen und auch in der aktuellen Musterverordnung für Wasserschutzgebiete ist ein generelles Verbot der Versickerung von Oberflächenwasser, dass von Straßen abläuft nicht mehr enthalten.

Das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze einschl. der Zufahrten soll wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Eine Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers ist nicht geplant.

Im Bebauungsplan werden als Festsetzungen getroffen:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und von den Stellflächen der LKW erfolgt durch Direkteinleitung in die Schwabach. **Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind für die stoffliche Emissionsbetrachtung das geltende DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 und für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung das geltende DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 153 zu beachten.**

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen und PKW-Stellplätzen erfolgt durch breitflächige Versickerung. Die PKW-Stellplätze sind mit einem entsprechenden durchlässigen Belag zu versehen. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist in seitlich angeordneten flachen Mulden zu versickern.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Erschließung ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert.

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude erfolgt über einen Anschluss an das Erschließungssystem des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Rathausplatz 1, 90542 Eckental des Marktes Eckental.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung hat die „Minderleinsmühle“ eine „Sondervereinbarung über die Wasserversorgung“ mit dem „Zweckverband“ geschlossen.

Die Sondervereinbarung liegt der Begründung als Anlage bei. Die Sondervereinbarung wird auf die zukünftigen Gebäude ausgeweitet.

Obwohl die örtliche Zuständigkeit des „Zweckverbandes“ nicht gegeben ist, ist die Erschließung mit Trinkwasser durch die Sondervereinbarung sichergestellt.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die letzte formelle Abstimmung zur Löschwasserversorgung erfolgt im Jahr 1999. In diesem Jahr war die Minderleinsmühle noch über einen Trinkwasserbrunnen eigenversorgt.

Durch die Gesprächsteilnehmer Herr Hubmann, Architekt Herr Heß, Kreisbrandrat Herr Schalk und Herr Nachtsheim von der Regierung Mittelfranken wurde vor Ort festgestellt, dass die Löschwasserversorgung über das Dargebot der Schwabach ausreichend ist. Es wurde die Anlage von 2 Ansaugstellen festgelegt.

Eine Ansaugstelle befindet sich im Zufahrtsbereich zum Mühlenhof. Die zweite Löschwasserentnahmestelle wurde im Bereich des heute vorhandenen Wertstoffhofes vorgesehen.

Wasserstand, gespeicherte Wassermenge und Nachfluss wurden als ausreichend eingestuft. Die Notwendigkeit einer Löschwasserbevorratung wurde nicht gesehen.

Zwischenzeitlich wird die Minderleinsmühle vom Zweckverband zur Wasserversorgung Markt Eckental mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserleitung wurde als 2`` PE- Leitung ausgeführt. Der Trinkwasseranschluss ist somit für die Löschwasserversorgung wenig hilfreich. (Löschwassermenge 200 l/min bzw. 12 m³/h).

Der Löschwasserbedarf wird mit 96 m³/h über eine Fließzeit von 2 Stunden eingestuft. Somit sind 2 Ansaugstellen mit je 48 m³/h (800 l/min) herzurichten und nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung ist auch nach Durchführung des Vorhabens sichergestellt.

Die Minderleinsmühle betreibt im Verlauf der Schwabach eine Turbinenanlage.

Vor der Turbinenanlage befindet sich eine Wehranlage mit Wasseraufstau. Der Wasseraufstau ist dauerhaft und bleibt auch für Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Turbinenanlage konstant.

Oberhalb der Wehranlage befindet sich ein Staubereich mit einer Länge von ca. 250 m. In diesem Staubereich werden ca. 1.000 m³ Bachwasser angestaut. (Der Bachquerschnitt wurde vermessen. Die Staumenge wurde ermittelt.)

Die Abflusswerte der Schwabach MNQ-Sommer und MNQ-Winter sind ausreichend, um die Funktion des Baches aufrecht zu halten. Der Aufstau muss nicht aufgegeben werden.

Die Löschwasserentnahmestelle im Wehrbereich bleibt unverändert erhalten.

Die Löschwasserentnahmestelle im Bereich des heutigen Wertstoffhofes wird um ca. 50 m nach Osten verlegt. Der Ausbau der Entnahmestelle erfolgt nach den einschlägigen DVGW-Vorschriften.

ELEKTROVERSORGUNG

Die Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie gesichert.

Die Versorgung der bestehenden Gebäude erfolgt über das Versorgungsnetz der N-ERGIE GmbH.

Durch das geplante Vorhaben wird eine Erhöhung des elektrischen Anschlusswertes erforderlich. Der Versorger hat bereits eine Erklärung abgegeben, dass im Falle des Bedarfes die benötigte Leistung zur Verfügung gestellt wird.

GASVERSORGUNG

Der Geltungsbereich ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

Nach Auswertung der Unterlagen ist festzustellen, dass keine von der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft mbH & Co. KG betriebene oder betreuten Versorgungseinrichtungen direkt berührt werden.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungssachse). KSR-Anlagen werden von Seite 2 von 3 zum Schreiben 20240400996 vom 12.04.2024 an Gemeinde Kalchreuth Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.

Die KSR-Anlage wird nachrichtlich mit in den Planentwurf aufgenommen, in der Legende zu beschreiben und in der Begründung erwähnt.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit besonderer Zustimmung und Einhaltung von Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer KSR-Anlage,

- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der KSR-Anlage grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

TELEKOMMUNIKATION

Die Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung mit Kommunikationsmedien gesichert.

Der bestehende Betrieb ist somit heute bereits mit allen erforderlichen Medien ausreichend versorgt. Eine Bedarfserhöhung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

16. KOSTEN

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Gemeinde Kalchreuth im Rahmen ihrer Planungshoheit durchgeführt.

Die Gemeinde macht der Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG für die Verfahrensdurchführung keine Kosten geltend.

Planungskosten

Die Planungsleistungen für den Bebauungsplan und des landschaftspflegerischen Begleitplanes stellt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG bei. Die Kosten für die Beistellung der Planungsleistungen trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG direkt. Dies sind insbesondere:

- Vorentwurf, Entwurf, Arbeitsstände und finale Fertigung des Bebauungsplanes
- Vorentwurf, Entwurf, Arbeitsstände und finale Fertigung der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Vorentwurf, Entwurf, Arbeitsstände und finale Fertigung der Begründung zum Bebauungsplan
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Formulierung von Beschlussvorschlägen für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Planungsleistungen für die Erstellung der erforderlichen Gutachten stellt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG bei. Die Kosten für die Beistellung der Gutachten trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG direkt. Dies sind insbesondere

- Örtliche Feststellung nach saP Richtlinie
- Baugrunduntersuchungen
- Ggf. Verkehrstechnische Untersuchungen
- Ggf. Schalltechnische Berechnungen

Im Zuge der Planung anfallende Gebühren und Bearbeitungskosten Dritter trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Im Zuge der Verfahrensdurchführung anfallende Rechtsberatungskosten trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Erschließungskosten

Trinkwasser:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der vorhandenen Trinkwasserversorgung trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Durch den Zweckverband wurde für die bereits erfolgte Herstellung des Anschlusses eine Anschlussentgelt erhoben. Der Bemessung des Anschlussentgeltes wurde die vollständige Grundstücksfläche und die im Jahr 2016 vorhandene Geschossfläche zugrunde gelegt.

Für die künftigen Grundstücksvergrößerungen und Geschossflächenvergrößerungen werden durch den Zweckverband zusätzliche Beiträge erhoben, die sich nach §5 Abs.5 BGS/WAS errechnen. Diese Beiträge werden durch die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG getragen.

Löschwasserversorgung:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der Löschwasserversorgung trägt der Vorhabensträger.

Abführung des Niederschlagswassers:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der Einleitungen des Oberflächenwassers und ggf. erforderlicher Rückhaltemaßnahmen trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Satzungsgemäße Kosten werden nicht erhoben.

Abführung des Schmutzwassers:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Satzungsgemäße Kosten werden nicht erhoben.

Versorgung mit Elektroenergie:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Versorgung mit Telefon und Fernmeldemedien:

Die Kosten für den ggf. anfallenden Ausbau der Anlagen zur Versorgung mit Telefon und Fernmeldemedien trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich

Die Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich trägt die Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG.

Sicherungsvereinbarung

Die Vertragspartner zum städtebaulichen Vertrag haben auf die Besicherung der Vertragsleistung der Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co. KG verzichtet

17. ANLAGEN

- Rechtsplan 2224/AC/01 Entwurf
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33 „Minderleinsmühle“, aufgestellt von Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben Minderleinsmühle, ausgearbeitet durch Dr. Gudrun Mühlhofer, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg
- Aufstellungsbeschluss 13a für den Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33 „Minderleinsmühle“ aus der Gemeinderatsitzung Kalchreuth vom 14.03.2024