

---

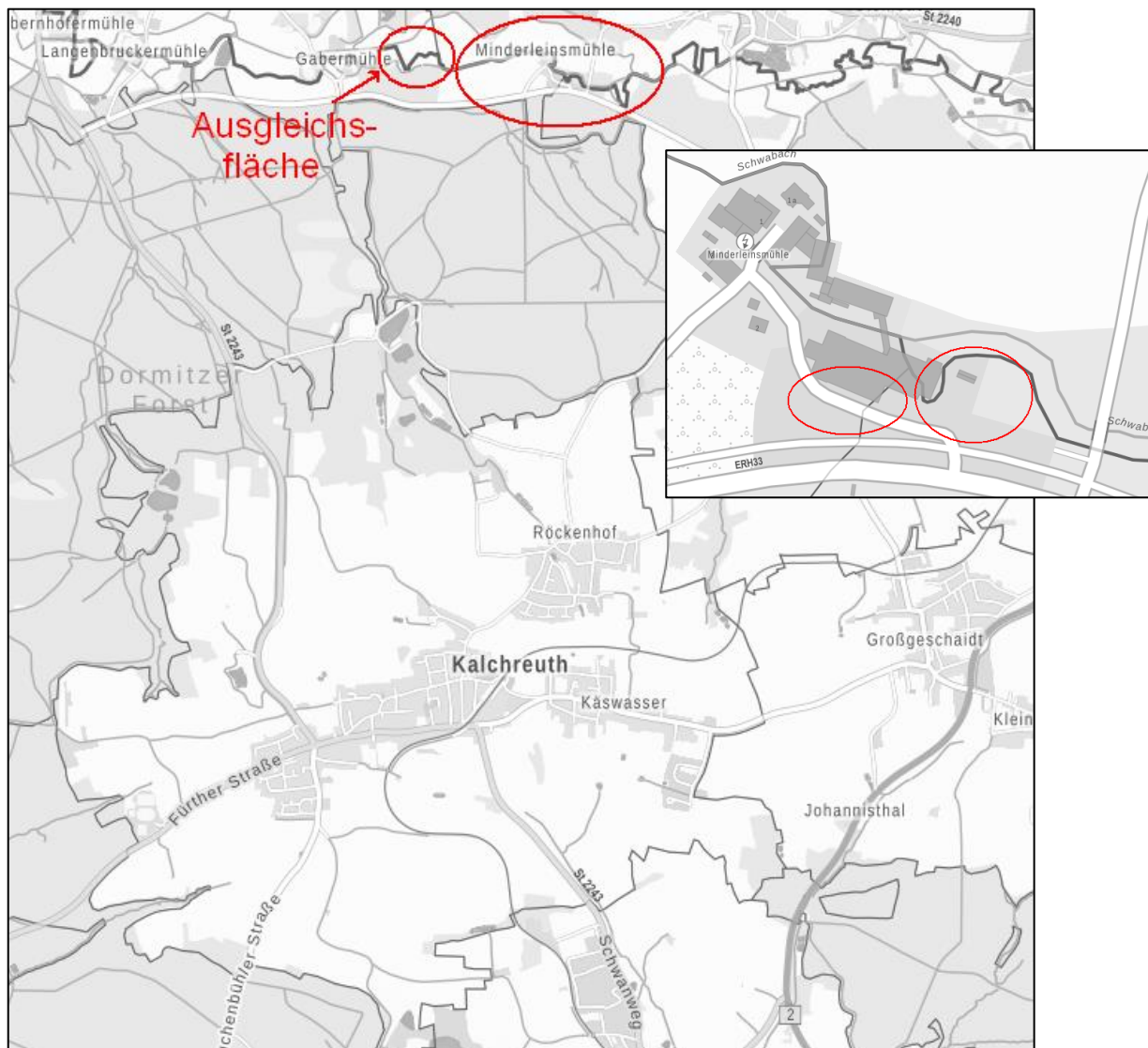
# Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33

## „Minderleinsmühle“

---

Umweltbericht vom 14.11.2024



**Bearbeitung:**  
**Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt**

**HS** Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung  
**DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER**  
Freier Landschaftsarchitekt

Sperberweg 3      Telefon 09131/481805  
91056 Erlangen    Telefax 09131/481554

  
**Satzungsexemplar**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>	
1	Vorbemerkungen	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung	4
2.2	Schutzgut Boden	6
2.3	Schutzgut Wasser	6
2.4	Schutzgut Klima	7
2.5	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt	7
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	9
2.7	Schutzgut Mensch	9
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.9	Zusammenfassende Bewertung der Beeinträchtigungen	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	11
4.2	Grünordnerische Maßnahmen	12
4.3	Eingriffsregelung (Ermittlung des Kompensationsbedarfs)	12
4.4	Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung	13
4.5	Artenschutz	14
5	Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	17
6	Planungsalternativen	17
7	Zusammenfassung	18

## UMWELTBERICHT

### 1. Vorbemerkungen

Der Umweltbericht stellt den Bestand und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen (z.B. Bebauung, Flächenversiegelung usw.) und den Betrieb (betriebliche Emissionen, Lärm u. ä.) des geplanten Vorhabens, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bauleitplan vorbereitet oder begründet wird, dar. Im Rahmen der Bewertung werden Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs einbezogen und entsprechende Maßnahmen aufgeführt.

An der nördlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Kalchreuth liegt das Anwesen der „Minderleinsmühle“. 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.

Aus Gründen der gesicherten und stabilen Betriebsentwicklung und aufgrund der Herausforderungen des Marktes sind organisatorische und bauliche Änderungen und Erweiterungen am Standort erforderlich. Durch die Aufstellung eines Bauleitplanes in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die künftige städtebauliche Entwicklung gelenkt und geordnet werden.

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

- Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Lagergebäude in östlicher Richtung sowie diverse Umbauten im Bestand.
- Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude in südlicher Richtung.
- Einbeziehung der heute noch nicht genutzten Gebäudekörper des historischen Mühlengebäudes und der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Wagenremise.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich in seinen Aussagen, Bewertungen und Schlussfolgerungen auf den Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33 „Minderleinsmühle“ (UNGLAUB-SACHS-SEUSS, Gesellschaft Beratender Ingenieure für Bauwesen mbH, Entwurf vom 12.06.2024). Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „S0 – Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“ festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Gewerbering und das bestehende Gewerbegrundstück.

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.

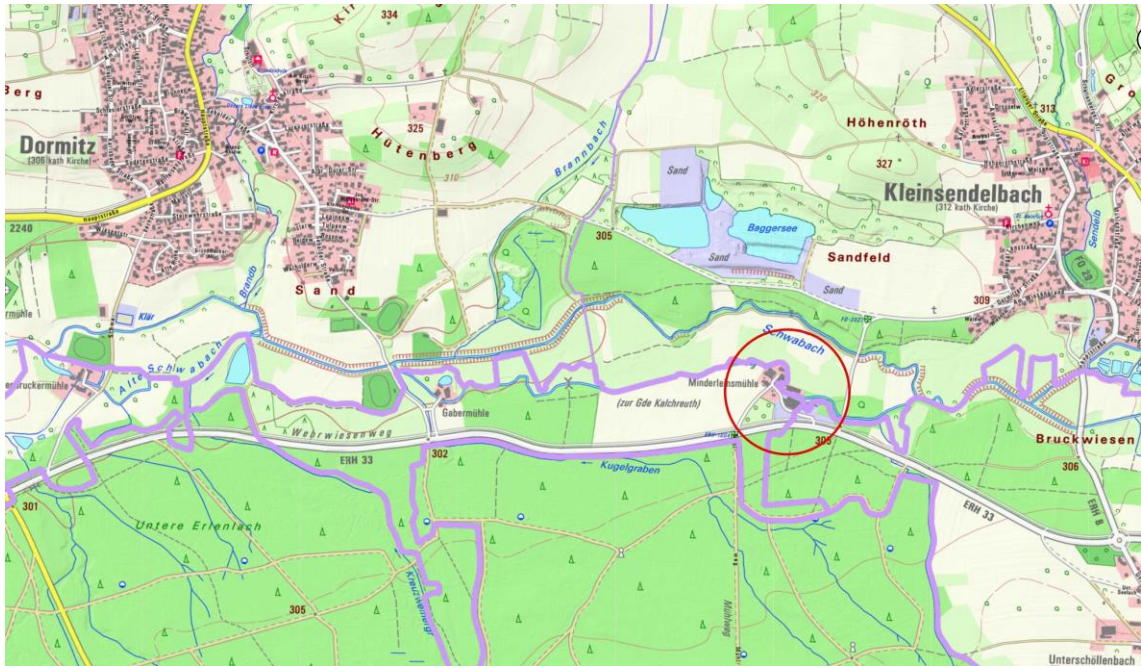


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geoportal Bayern, Bayernatlas; nicht maßstäblich, roter Kreis = Lage BPL)

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Gebiet gehört zum Naturraum Fränkisches Keuper-Lias-Land (D59) und liegt innerhalb der Untereinheit M113-F Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt in einer Höhenlage von ca. 305 m NN.

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.

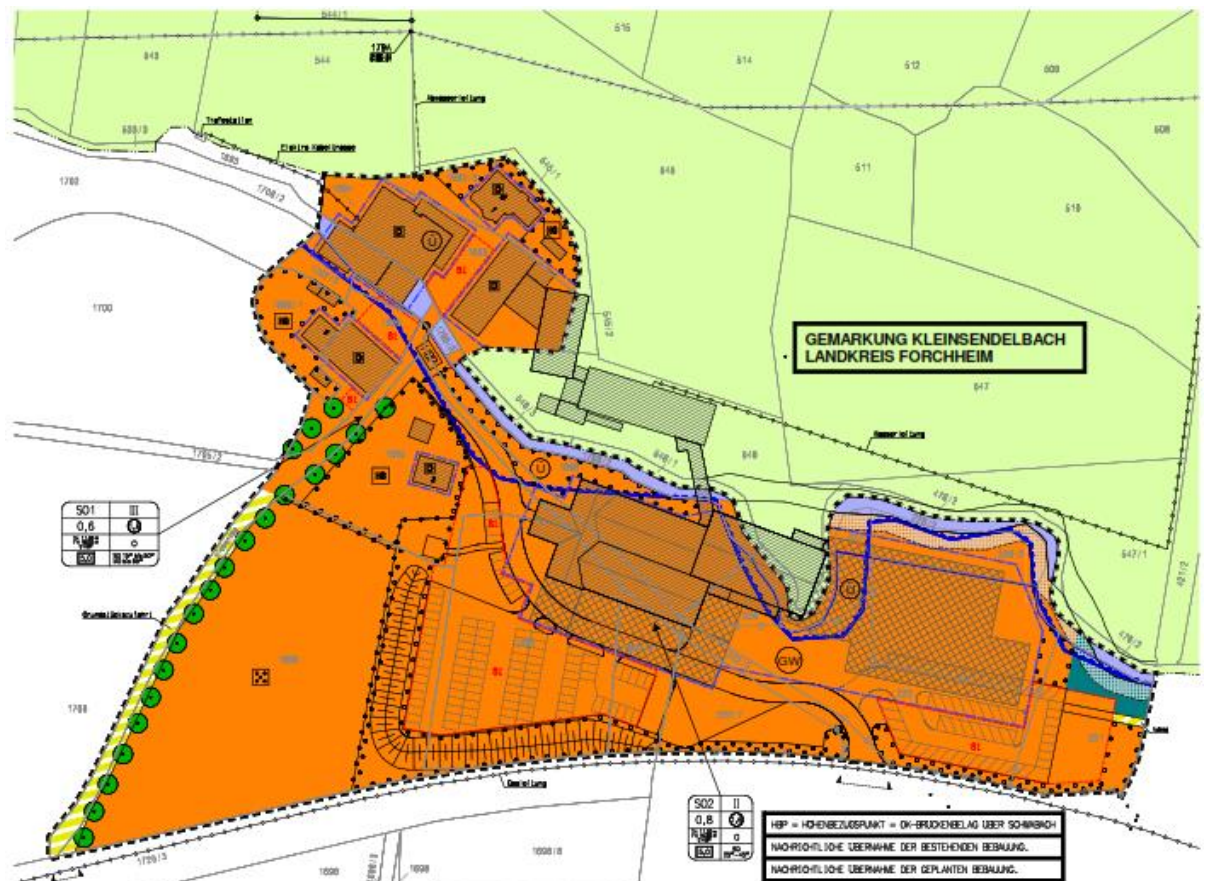


Abbildung 2 Geltungsbereich, unmaßstäblich

#### Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Nördlich der Schwabach 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.

#### Sonstige Schutzgebiete und geschützte Flächen

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

#### Schutzgebietsausweisungen nach Europäischem Recht

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Natura2000-Gebiet. Das Vogelschutzgebiet 6533-471.01 Nürnberger Reichswald befindet sich in ca. 60 m Entfernung südlich der Kreisstraße ERH33.

#### Regionalplan:

Der Planungsbereich liegt im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) festgelegten Regionalen Grünzug RG 4 Schwabachtal (zur Regnitz), dem die Funktionen Erholungsvorsorge, Verbesserung des Bioklimas und Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen sind (Ziel 7.1.3.2 RP 7). In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (Ziel 7.1.3.2 RP 7 und Ziel 7.1.4 LEP). Der Regionale Grünzug setzt sich als RG 122 Schwabachtal auf oberfränkischer Seite fort (Regionalplan Oberfranken West RP 4).

### Waldfunktionsplan

Im Waldfunktionsplan sind die Waldflächen als Erholungswald und als Regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen.

## **2.2 Schutzgut Boden**

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 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 setzungsanfälliger.

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.

Durch die Bodenversiegelung kommt es für die betroffenen, nicht bereits versiegelten Flächen zu einem Funktionsverlust für Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung.

### Bewertung

Empfindlichkeit mittel bis hoch in Bezug auf Bodenversiegelung und mittel gegenüber Schadstoffeintrag, hohe Bedeutung der Bodenfunktionen.

### Auswirkungen

Es ist eine hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung und durch Verlust von Böden mit hohem Biotopotential zu erwarten. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden auf das unbedingt notwendige Maß zur wirtschaftlichen Produktionserweiterung beschränkt. Gegenüber einer Neuansiedlung an anderer Stelle bedeutet die vorgesehene Planung einen deutlich geringeren Eingriff.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

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.

Der Geltungsbereich berührt das Überschwemmungsgebiet der Schwabach (festgesetzt durch Rechtsverordnung am 24.08.2023).

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird das Überschwemmungsgebiet durch den südlichen Bachrand der Schwabach bestimmt. Somit liegt die Bestandsbebauung der historischen Mühlengebäude im Überschwemmungsgebiet.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches folgt die Begrenzungslinie des

Überschwemmungsgebietes dem südlichen Bachrand der Schwabach. Die festgesetzte Baugrenze und die festgesetzte Begrenzungslinie des Überschwemmungsbereiches überlappen sich nicht.

Im Nahbereich des südlichen Armes der Schwabach ist mit hoch anstehendem Grundwasserspiegel zu rechnen. Das Auftreten von Schichtenwasser im Baugrund kann nicht ausgeschlossen werden. 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.

#### Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem bedeutsamen Gebiet für die Trinkwasserversorgung und den Wasserhaushalt.

#### Auswirkungen

Es ergibt sich mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung. Wesentliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Hallenerweiterung wird das Überschwemmungsgebiet nicht beeinträchtigt.

## **2.4 Schutzgut Klima**

Für die lokalen Klimafunktionen wie Frischluftentstehung und Kaltluftabfluss besitzt das Planungsgebiet aufgrund der Flächengröße keine signifikante Bedeutung. Es bestehen keine über die allgemeine Grundbelastung des Gebietes hinausgehende Beeinträchtigungen.

#### Bewertung

geringe Empfindlichkeit

#### Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche der geplanten Hallenerweiterung ist von keiner signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

## **2.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt**

### **Vegetation**

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, Ulme, Pappel) bestockt.
- Zum Parkplatz nach Süden hin ist auf der ca. 1 m höheren Schwabachterrasse ein Mischwaldbestand auf trockenerem 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 Brombeergestrüpp vorhanden.

Zum Parkplatz hin ist ein teilweise angepflanzter Waldsaum aus Wild- und Ziersträuchern vorhanden. An der Einfahrt zum Parkplatz ist eine erhaltenswerte alte Eiche vorhanden.

Als Potenzielle natürliche Vegetation ist Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald anzunehmen.

### **Tierwelt und Lebensräume**

Für den Bereich der Hallenerweiterung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Kapitel 4.5). Die betroffenen Waldflächen sind Lebensräume insbesondere für höhlenbrütende Vögel und für Fledermäuse.

### Bewertung

Es besteht eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit des Plangebietes als Lebensraum und eine mittlere Bedeutung für die Lebensraumvernetzung.

### Auswirkungen

Es entstehen mittlere bis hohe Beeinträchtigungen. Der Eingriff ist verhältnismäßig kleinräumig und kann durch die in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen verbleiben.



*Abbildung 3: standortfremde Spitzahorn-Aufforstung*





Abbildung 4: standortfremde Spitzahorn-Aufforstung

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch Waldflächen, landwirtschaftlich genutzte Acker und Grünlandflächen sowie die bestehende, teils eingegrünte Bebauung mit Parkplatzflächen geprägt.

Landschaftsbildfunktionen sind durch die Flächenumwandlung und den Eingriff in den Waldrandbereich beeinträchtigt. Es ergibt sich keine wesentliche Fernwirkung der Maßnahme. Die Gebäude sind nur von der Kreisstraße ERH33 sichtbar.

### Bewertung

mittlere Empfindlichkeit

### Auswirkungen

Es sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen können durch Eingrünungsmaßnahmen vermindert werden.

## 2.7 Schutzgut Mensch

### **Erholung**

Die betroffene Waldfläche ist Teil des Regionalen Grünzugs Schwabachtal und der großräumigen Ausweisung des Sebalder Reichswaldes als Erholungswald. Für die örtliche Naherholung erfüllt sie jedoch keine wesentlichen Funktionen, da keine Wege oder Pfad vorhanden sind.

Bewertung

keine Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen

keine Beeinträchtigungen

**Immissionen**

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.

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

Auswirkungen

Von der geplanten neuen Bebauung gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Einzel-Baudenkmal (Mühlenanwesen mit mehrere Anlagenteilen) ist unter der Nummer **D-5-72-137-12** in die Denkmalschutzliste des Landkreises Erlangen-Höchstadt 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.

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. Anbauten auf anderen Grundstücken würden das innere Mühlenambiente aus dem zentralen Blickfeld nehmen und beeinträchtigen

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-Höchstadt abgestimmt.

### Bewertung

Hohe Bedeutung

### Auswirkungen

Geringe Auswirkung durch Wahrung der Sichtbeziehungen auf die historischen Mühlengebäude und angepasste Bebauung.

## **2.9 Zusammenfassende Bewertung der Beeinträchtigungen**

Der Eingriff in die Umwelt ist im Wesentlichen durch eine weitgehende Versiegelung betroffenen Waldfläche gekennzeichnet. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind lokal begrenzt und vergleichsweise kleinräumig. Die übrigen Schutzgüter sind nicht wesentlich betroffen. Die Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs (Erholung, Klima, Siedlungsräume) sind als funktionsverträglich anzusehen. Durch die in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Verzicht auf die Planung weiter forstwirtschaftlich genutzt werden. Es würde keine Verkleinerung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgen.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

### **4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden bildet eine hohe Hürde für eine positive Beurteilung des vorgesehenen Eingriffes in die östlich der bestehenden Bebauung 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 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 m<sup>2</sup> Waldfläche) wird durch Umbau von landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig und mindestens flächengleich ausgeglichen.

## 4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Der Vorhabenträger hat bereits vor Jahren die Anlage einer Streuobstwiese im Süd-West-bereich 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 Flatterulme, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme mit Schutz (Zaunflecht) gegen Biber Verbiss.
- 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.

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 nachfolgend beschrieben.

## 4.3 Eingriffsregelung (Ermittlung des Kompensationsbedarfs)

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 drei 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. Alle erforderlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen aus den vorangegangenen Planungen (bisherige baulichen Erweiterungen und die Vergrößerung der Stellplatzflächen) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Gegenstand der Eingriffsbilanzierung ist die aktuell geplante Hallenerweiterung im Osten der bestehenden Bebauung,

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 (Hartholzau)

- 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.

## **4.4 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung**

### 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.

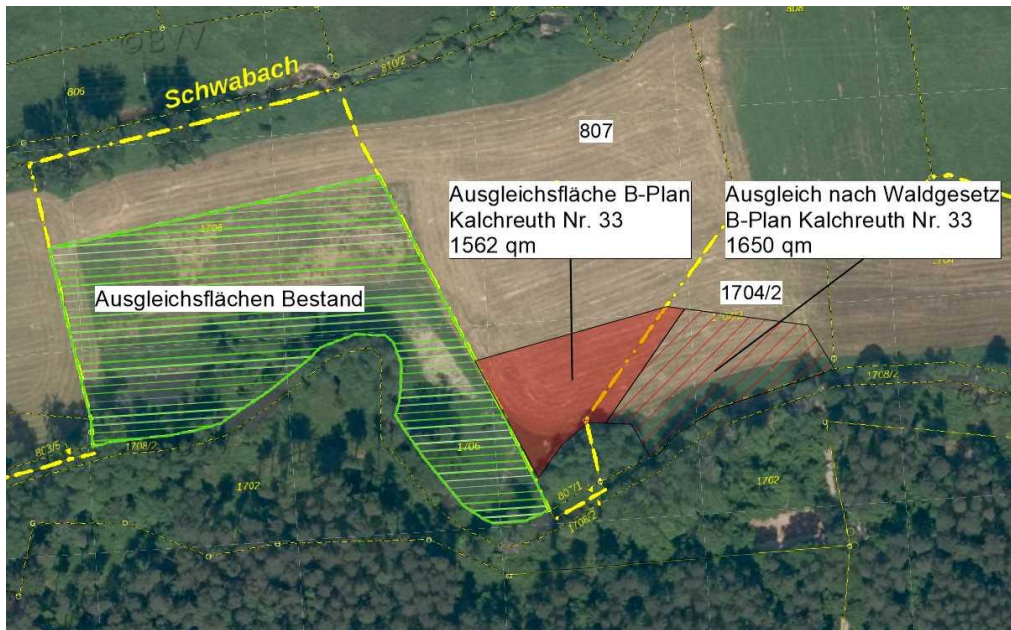


Abbildung 4: Lageplan der Ausgleichsmaßnahme (unmaßstäblich, Quelle: Bauernatlas plus)

#### 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 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.

### **4.5 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 Lebensraumsprüche 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; Ansprechpartner für Verhängung und Pflege z.B. Michael Kottner (info@kottner.de).

Hinweis: Für die notwendige Fällung von Habitatbäumen ist eine Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken nach §45 Abs. 7 Satz 1 Nr.4 BNatSchG zu beantragen.

## **5 Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der in der Eingriffsbilanz ermittelte Ausgleichsbedarf (0,15ha) erfolgt durch Zuordnung entsprechender Teilflächen des Flurstücks 807 Gemeinde Dormitz sowie des Flurstücks 1704/2 Gemeinde Kalchreuth.

## **6 Planungsalternativen**

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 verbleibe 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.

## **7 Zusammenfassung**

Der Eingriff in die Umwelt ist im Wesentlichen durch eine weitgehende Versiegelung der bestehenden Waldfläche gekennzeichnet. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind lokal begrenzt und vergleichsweise kleinräumig. Die übrigen Schutzgüter sind nicht wesentlich betroffen. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.