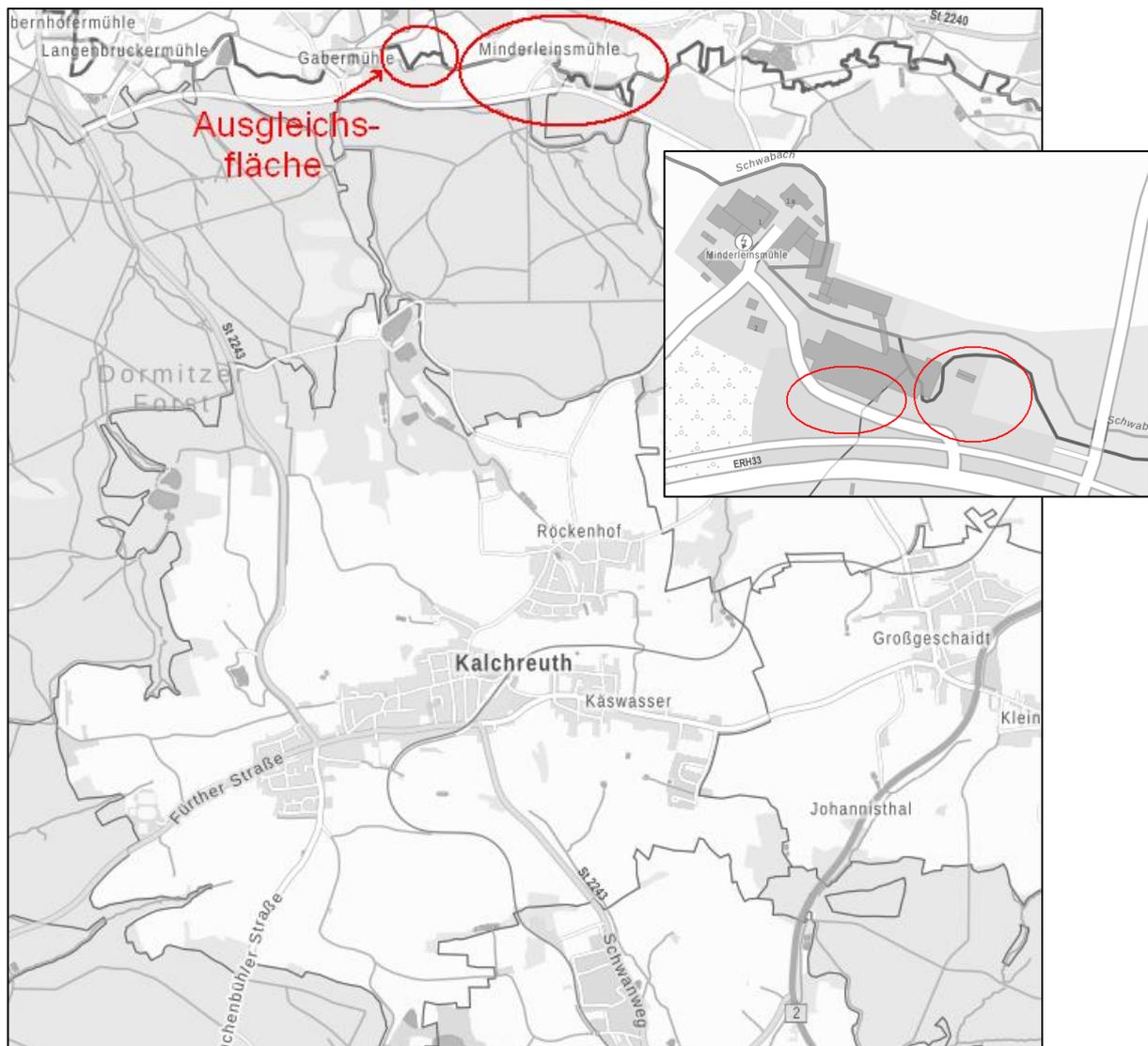

Gemeinde Kalchreuth

10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans - Bereich des Bebauungsplanes Kalchreuth Nr. 33

„Minderleinsmühle“

Begründung mit Umweltbericht **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
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSDESCHEIBUNG	4
2. LAGE DES PLANUNGSGBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	6
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL / ALTERNATIVENPRÜFUNG	10
5. PLANUNGSINHALT	10
6. ERSCHLIESSUNG	11
7. IMMISSIONSSCHUTZ	13
8. DENKMALSCHUTZ	13
9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	14
10. ARTENSCHUTZPRÜFUNG	15

Gliederung	Seite	
B	UMWELTBERICHT	17
1.	EINLEITUNG	17
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	17
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	17
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT- ZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	22
6.	ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	22
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
9.	Anlagen	23

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

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.

Vorhabensbeschreibung

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

Erstes Maßnahmenpaket zur Sicherung des Betriebes am Standort:

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:

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:

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

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

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

- Flurstück mit Flur-Nr. 1693 (östliche Teilfläche)
- Flurstück mit Flur-Nr. 1693/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1694
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695/1
- Flurstück mit Flur-Nr. 1696
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1699
- Flurstück mit Flur-Nr. 1702/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1705/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1708/2 (östliche Teilfläche, Bachgrundstück)

Sowie die ehemals zum Gemarkungsbereich Unterschöllnbach gehörenden Flurstücke:

- Flurstück mit Flur-Nr. 221
- Flurstück mit Flur-Nr. 222
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/7
- Flurstück mit Flur-Nr. 226
- Flurstück mit Flur-Nr. 226/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 227
- Flurstück mit Flur-Nr. 228
- Flurstück mit Flur-Nr. 228/2

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

Örtliche Gegebenheiten

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.

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Gesetzliche Grundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018
- Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen.
- Der dafür erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.
- Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 8 und § 30 BauGB aufgestellt.
- Für den Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co.KG geschlossen.
- Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 16.05.2023, sind für die vorliegende Planung zu beachten:

1.1.3 Ressourcen schonen, durch Inanspruchnahme von Flächen mit Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen;

Die Entwicklung am historischen Standort dient dem Ziel der Schonung von Ressourcen.

1.2.2 Abwanderung verhindern und Verdrängung zu vermeiden durch Schaffung und Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen;

Die dezentrale Entwicklung am historischen Standort dient dem Ziel der Verhinderung der Abwanderung.

3.3 Vermeidung der Zersiedelung, Anbindegebot - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen mit Ausnahme großflächiger Betriebe mit einer Mindestgröße von 3ha.

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.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden;

5.4.2 Wald- und Waldfunktionen sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden;

Eine Zerschneidung von Waldflächen liegt nicht vor. Der Verlust von Waldfläche wird vollständig ausgeglichen.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

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

Regionalplan 7 Planungsverband Region Nürnberg

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.

Ableich 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-Flusssystemes.

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

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

4. Begründung der Standortwahl / Alternativenprüfung

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.

5. Planungsinhalt

Die Gemeinde Kalchreuth verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (16.02.2006).

Der Markt Eckental verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth stellt für die Gemeindeflächen die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen „Flächen für die Landwirtschaft (Acker)“ dar.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eckental stellt für die Gemeindeflächen die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen „Flächen für die Landwirtschaft, bzw. Wald und Auwald“ dar.

Die Darstellungen für die Umgliederungsflächen gelten zunächst auch nach der erfolgten Umgliederung weiter.

Planungsinhalt ist einerseits die Erweiterung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes um die Umgliederungsflächen gemäß Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Unterschöllnbach die mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen wurde.

Planungsinhalt ist andererseits die Schaffung der Rechtsgrundlage für die Ausstellung des Bebauungsplanes Minderleinsmühle.

Die Aufnahme der Fläche für das geplante Vorhaben in den Flächennutzungsplan stellt die Voraussetzung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Minderleinsmühle" dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Planfassung von 2006) ist für den überplanten Bereich keine bauliche Nutzung vorgesehen.

Im Zuge der Planänderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird für das konkreten Vorhaben als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“ dargestellt.

6. 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:

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 Erschließung ist hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung gesichert.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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

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.**

Die Erschließung ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert anzusehen.

TRINKWASSERVERSORGUNG

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 „Sondereinbarung über die Wasserversorgung“ mit dem „Zweckverband“ geschlossen.

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

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

Die Erschließung ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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.

ELEKTROVERSORGUNG

Die Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie gesichert.

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

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

7. Immissionsschutz

Durch den Betrieb der Produktionsstätte werden folgende Immissionen verursacht:

- Verkehrslärm durch ankommende und abfahrende PKWs der Mitarbeiter zum Teil vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr
- Verkehrslärm durch An- und Abfahrten von LKWs ausschließlich zu Tagzeit
- von der Gebäudehülle abstrahlende Geräusche, verursacht durch Produktionsvorgängen in den Gebäuden
- Geräusentwicklung von Lüftungsanlagen, Klimaanlage und Kompressoren

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.

8. Denkmalschutz

Einzelne Gebäude der Minderleinsmühle sind unter der Nummer **D-5-72-137-12** als Einzeldenkmäler 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.

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.

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. Grünordnung und Eingriffsregelung

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.

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.

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.

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

Die benannten Grundstücke grenzen direkt an die Schwabach an.

Südlich des südlichen Armes der Schwabach grenzt eine geschlossene Waldfläche mit einer 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.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden vereinbart und dinglich gesichert.

10. Artenschutzprüfung

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 Eingriffsgebietes nachgewiesen und müssen als „von der Maßnahme betroffen“ angesehen werden. Alle diese Arten nutzen über das Jahr Strukturen an Bäumen (Höhlungen, Stammrisse, Rindentaschen etc.).

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).

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 Gehölbeseitigungen 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 Fledermäuseinflug 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.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes auf Mensch und Umwelt frühzeitig untersucht werden.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

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 Änderung des Flächennutzungsplanes die Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung zu schaffen.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch die Tatsache, dass es sich bei der Minderleinsmühle um eine historisch gewachsene bestehende Betriebsstätte handelt, ist die Untersuchung abweichender Standorte immer mit der Weitgehenden Betriebsaufgabe am Standort verbunden, und somit keine wirkliche Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich, um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Die Prüfung umfasst die Bedeutung der relevanten Schutzgüter und die möglichen Auswirkungen mit verbal-argumentativer Methode.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

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.

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.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 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 sie nicht durch Wege oder Pfade erschlossen ist.

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.

Vom Planungsgebiet ausgehende relevante Schallemissionen sind unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Belastungen nicht zu erwarten.

Bewertung

geringe Empfindlichkeit

Auswirkungen

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

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

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, Esche, 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 ist 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.

4.3 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 Biotopentwicklungspotential 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 geringeren Eingriff.

4.4 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, Gewässer II. Ordnung auf dem Gebiet der Gemeinden Buckenhof, Uttenreuth, Kalchreuth sowie des Marktes Eckental, festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 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.

4.5 Klima/Luft

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.

4.6 Landschaft

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.

4.7 Fläche

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Große Teile des Gebietes sind bereits mit Gebäuden bebaut oder werden von Parkplatzflächen eingenommen. Durch die geplante Hallenerweiterung wird eine Fläche von 0,165 ha benötigt. Dies stellt keine erhebliche Vergrößerung überbauter Flächen dar.

4.8 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.

4.9 Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erkennbar.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB sind nicht betroffen.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

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 Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs (Erholung, Klima, sind als noch verträglich anzusehen.** Die Eingriffe durch den Bebauungsplan werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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.

8. Prognose 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.

9. Anlagen

- Rechtsplan 2224/AC02 Entwurf
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben Minderleinsmühle, ausgearbeitet durch Dr. Gudrun Mühlhofer, ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg
- Änderungsbeschluss 14a für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans aus der Gemeinderatssitzung Kalchreuth vom 14.03.2024