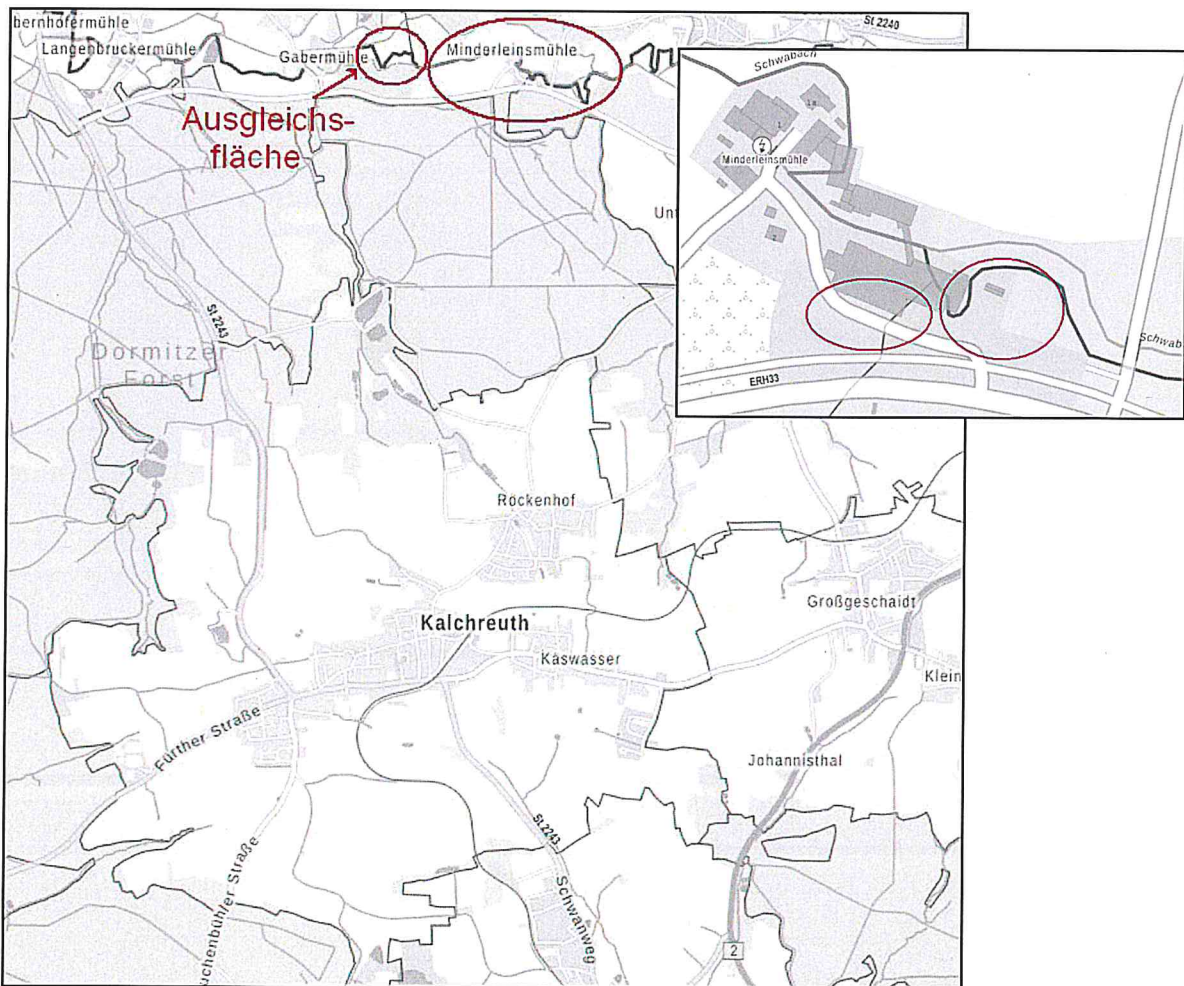


# Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplanes Kalchreuth Nr. 33

## „Minderleinsmühle“

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



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

Aufgestellt am 13.06.2024

**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

*Günther Sachs*  
**Auslegungsexemplar**  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER  
Dipl.-Ing. (FH)  
Günther Sachs  
BaykaBau  
Bauvorlage-  
berechtigter  
12085  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

## **Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

### **Landkreis Erlangen-Höchstadt, 03.05.2024**

#### **Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände, allerdings wird auf die nachfolgenden Ausführungen gemäß Ziff. 2.5 verwiesen.

#### **Abwägung**

*Im B-Plan können nur bauliche oder technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Zeitliche Beschränkungen sind organisatorische Regelungen, die nur im Baugenehmigungsverfahren möglich sind.*

§§ 3 und 50 BImSchG; mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

#### **Abwägung**

*Die Schallschutzbelange sollen im Rahmen der Bauantragsplanungen geklärt werden. **Es wird vorgeschlagen die Ausführungen dadurch als erfüllt zu bewerten.***

Zwar sind die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte mit ca. 600 m im Hinblick auf den derzeitigen Betrieb ausreichend weit entfernt. Allerdings können bei einem uneingeschränkten Betrieb zur Nachtzeit, u.a. mit Lkw-Anlieferungen, dennoch störende Geräuschimmissionen (z.B. am Ortsrand Kleinsendelbach) auftreten. Um dem grundsätzlich entgegenzuwirken wird empfohlen, den gewerblichen Betrieb, mit Ausnahme des reinen Mühlenbetriebs, auf den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

#### **Abwägung**

*Die Schallschutzbelange sollen im Rahmen der Bauantragsplanungen geklärt werden. **Es wird vorgeschlagen die Ausführungen dadurch als erfüllt zu bewerten.***

Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereichs werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht betrachtet. Eine Berücksichtigung der internen Immissionsorte kann jedoch im Rahmen des Arbeitsschutzes oder bei erforderlichen Beurteilungen nach TA Lärm von Belang werden.

#### **Abwägung**

*Die Schallschutzbelange sollen im Rahmen der Bauantragsplanungen geklärt werden.*

#### **Würdigung des SG 40.2, Untere Naturschutzbehörde:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es zum Bebauungsplan Nr. 33 Minderleinsmühle und der 10. FNP-Änderung der Gemeinde Kalchreuth keine Einwände.

#### **Abwägung**

*Keine Abwägung erforderlich*

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird noch auf folgendes hingewiesen:

Es ist nach §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Lebensstättenschutz) verboten Bäume mit Habitatstrukturen, wie sie im Umweltbericht beschrieben sind zu fällen, und es bedarf einer Ausnahme genehmigung der Regierung von Mittelfranken nach §45 Abs. 7 Satz 1 Nr.4 BNatSchG.

Der Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erfolgt formlos und sollte folgende Informationen erhalten:

- Vollständige Anschrift des Antragsstellers
- Schilderung des Sachverhaltes und Darlegung der Notwendigkeit der Ausnahme (in diesem Fall die Verkehrssicherheit)
- Ggf. anfügen relevanter Unterlagen (Baumgutachten, artenschutz-rechtliche Untersuchung)
- Ggf. Bilder zur Veranschaulichung des Sachverhaltes

Ein formloser Antrag kann unter [poststelle@reg-mfr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-mfr.bayern.de) bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht werden.

#### Abwägung

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Dem Hinweis zur Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken bezüglich der Fällung von Habitatbäumen wird durch einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bei der Regierung von Mittelfranken entsprochen. **Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.***

Des Weiteren ist zu beachten, dass Ausgleichsmaßnahmen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtlich gesichert sein und von der satzungsgebenden Gemeinde ins Ökoflächenkataster gemeldet werden müssen.

#### Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

#### **Würdigung des SG 40.1, Umweltamt:**

Die Ausführungen zu den Themen Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet sind unzureichend. Die aktuelle Überschwemmungsgebietsverordnung des LRA datiert vom 24.08.2023 und ist hier noch überhaupt nicht berücksichtigt worden. Auch auf die Thematik von möglichen Überschwemmungen > HQ 100 und den Risikogebieten (§ 78 b WHG) wird nicht eingegangen.

#### Abwägung

*Die Anmerkung zur fehlenden Berücksichtigung der aktuellen Überschwemmungsgebietsverordnung wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf umgesetzt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Zum Thema Wasserschutzgebiet ist umfassend und zu den relevanten Einzelatbeständen (Geologie, Deckschichten, Parkplätze, Abwasser, Wasser gefährdende Stoffe, Rodungen etc.) darzustellen, wie nach aktuellen Maßstäben mit der konkreten Planung eine Gefährdung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen wird.

Dies sollte hier in der Zone III des Wasserschutzgebietes grundsätzlich darstellbar sein. Eine reine Wiederholung und Übernahme der – nicht mehr zeitgemäßen – Formulierungen (Verbote) aus der Verordnung von 1977 (!) macht keinen Sinn.

#### Abwägung

*Die Anmerkung zur unzureichenden Berücksichtigung des Themas Wasserschutzgebiet wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf umgesetzt. **Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.***

#### **Würdigung des SG 73, Hygiene:**

Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Schwabachgruppe West“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe. Wir verweisen auf die Stellungnahme des SG 40.1 – Umweltamt, in der die unzureichenden Ausführungen zum Thema Wasserschutzgebiet erwähnt werden.

Erst nach detaillierteren Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen im Wasserschutzgebiet kann hierzu eine Stellungnahme durch uns erfolgen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zum Vorhaben zu hören. Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt. Diese können aber von unserer Seite nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung

*Die Anmerkung zur unzureichenden Berücksichtigung des Themas Wasserschutzgebiet wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf umgesetzt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

**Regierung von Mittelfranken, 15.05.2024**

Mit der bauleitplanerischen Fassung des Betriebsstandortes und damit einer Ausweisung von Baufläche ist aus raumordnerischer Sicht die Vereinbarkeit mit Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu prüfen, gemäß dessen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Nach landesplanerischen Gesichtspunkten handelt es sich hier weder um eine eigene geeignete Siedlungseinheit (Bestand), noch um einen an eine solche angebotenen Standort. Da es sich um einen großflächigen Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha handelt, der aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an einen der Ortsteile der Gemeinde angebotnen werden kann, greift jedoch Ausnahmetatbestand 3. Tiert Ziel 3.3 LEP. Eine Zielvereinbarkeit ist somit gegeben.

Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

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).

Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

Von der Planung ist im östlichen Teil des Geltungsbereiches z.T. Wald betroffen. Hier ist Ziel 5.4.4.1 RP 7 zu beachten, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. Im Rodungsfall ist eine flächengleiche Wiederaufforstung im Verdichtungsraum vorzunehmen.

Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

**Bei Beachtung von Ziel 5.4.4.1 RP 7 (Walderhaltungsziel) und bei Beachtung der o.g. Hinweise werden gegenüber dem vorliegenden Entwurf zur 10. Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht erhoben.**

Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

## **Planungsverband Region Nürnberg, 15.05.2024**

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt vollumfänglich im regionalen Grünzug RG 4 Schwabachtal (zur Regnitz) des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7), dem die Funktionen Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen sind (RP(7) 7.1.3.2 (Z)). In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (RP(7) 7.1.3.2 (Z)). Der regionale Grünzug setzt sich als RG 122 Schwabachtal auf oberfränkischer Seite fort (s. Regionalplan Oberfranken-West (RP4)).

Das nun vorliegende Planvorhaben, dient der Weiterentwicklung und der Sicherung des historisch gewachsenen Betriebes an dem bestehenden Standort. Die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten - Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Lagergebäude in östlicher Richtung sowie die Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude in südlicher Richtung - ist mit den zugewiesenen Funktionen des regionalen Grünzugs noch vereinbar.

### Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

Im Zuge der Planänderung des Flächennutzungsplans ist es angezeigt, die in der Planung enthaltene Sicherung der Streuobstwiese (Flur-Nr. 1699, Gmkg. Kalchreuth) sichtbar als Grünfläche darzustellen und dies in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### Abwägung

*Die Ausweisung der Streuobstwiese als private Grünfläche wird in der Fortschreibung des Vorwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Bezüglich der von der Planung tangierten Waldfläche wird auf das einschlägige Ziel 5.4.4.1 (RP7) hingewiesen, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. Die Flächensubstanz des Waldes, die durch das Vorhaben verloren geht, ist somit innerhalb des Verdichtungsraums vollständig auszugleichen. Diesbezüglich ist eine intensive Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen angezeigt.

### Abwägung

*Der vollständige Ausgleich der verloren gehenden Waldfläche ist bereits in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Gemäß dem an diesem Betriebsstandort einschlägigen Ziel 3.3 („Anbindegebot“) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 15.05.2024 verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird.

### Abwägung

*In der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird ausgeführt: „Da es sich um einen großflächigen Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha handelt, der aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an einen der Ortsteile der Gemeinde angebunden werden kann, greift jedoch Ausnahmetatbestand 3. Toret Ziel 3.3 LEP. Eine Zielvereinbarkeit ist somit gegeben.“ **Somit ist keine Abwägung erforderlich.***

Der ausgewiesene Geltungsbereich berührt das Überschwemmungsgebiet der Schwabach. Eine entsprechende Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen ist diesbezüglich angezeigt.

### Abwägung

*Die Schwabach durchfließt den Geltungsbereich von Ost nach West. Die Übernahme der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Vorentwurf des B-Planes erfolgte aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde in der Fortschreibung verändert. In den Entwurf zum B-Plan wurde die aktualisierte Festsetzung zum Überschwemmungsgebiet übernommen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet kollidiert nunmehr nur noch mit den Bestandsgebäuden. Betroffen sind nur noch das historische Mühlengebäude und ein Lagergebäude. Die neu festgesetzten Baufelder sind nicht betroffen. Somit ist keine Abwägung erforderlich.*

## **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 03.05.2024**

### **Allgemein**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

### Abwägung

*Die allgemeinen Hinweise werden in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

### **Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so auf-zubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

### Abwägung

*Die Hinweise zum Bodenschutz werden in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

### **Altlasten**

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster ABUDIS erfasst.

Der Begründung zufolge wurden im Zuge bereits ausgeführter Baumaßnahmen im Planungsgebiet mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der benannten Untersuchungen wurden laut Planer keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Da uns die Untersuchungsberichte nicht vorliegen, wird unsererseits vorsorglich darauf hingewiesen, dass falls im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden sollte, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

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

### Abwägung

*Die Hinweise zum Bodenschutz werden in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten*

### **Wasserschutzgebiet**

Die geplante Erweiterungsfläche der Minderleinsmühle liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Schwabachgruppe West“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe. Derzeit ist die Neuausweisung des Wasserschutzgebietes geplant.

Nach dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes sind u. a. eine Erweiterung der Produktionsanlagen, Parkplätze und weitere Wohneinheiten geplant. Nach Ansicht des Planers ist die bisherige Nutzung und die geplante Erweiterung nach der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zulässig.

Nach unserer Einschätzung sind jedoch für folgende Maßnahmen Befreiungen von der WSG-Verordnung erforderlich:

- Errichtung von Neubauten, Einbringen von Fremdmaterial und für die Rodung (§ 3 Nr. 2.1 Veränderungen der Erdoberfläche)
- Bohrungen für die erforderliche Gründung (§ 3 Nr. 4.2 Bohrungen)
- Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser der Parkflächen (§ 3 Nr. 3.11)

Die zuständige Genehmigungsbehörde ist jedoch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, die auch über das erforderliche Verfahren entscheidet.

### Abwägung

*Die Verordnung des Landratsamtes ERH über das Wasserschutzgebiet im Markt Eckental ... vom 17. 11. 1977 sieht keine Befreiungen vor. In §4 sind lediglich Ausnahmen von Verboten geregelt.*

*Die zukünftig zu erwartende Verordnung wird die Musterverordnung für Wasserschutzgebiete als Grundlage haben. Hier sind in §4 Befreiungen von Einschränkungen, Verboten und Handlungspflichten vorgesehen. Sofern konkrete Planungen Befreiungen erforderlich werden lassen, sind diese im Zuge der Bauantragsverfahren zu beantragen. Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Parkflächen bedarf nach unserer Einschätzung zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis. Es wird empfohlen einen geeigneten Belag, der für die Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse eine bauaufsichtliche Zulassung besitzt, zu verwenden.

### Abwägung

*Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Parkplatzflächen wird nach der zukünftig zu erwartenden Musterverordnung für Wasserschutzgebiete nicht möglich sein. Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Angaben zu evt. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sollte darauf eingegangen werden ob, bzw. welche Anlagen (z.B. Heizöltanks) geplant sind; ebenso zu evt. geplanten Abwasserleitungen und den erforderlichen Bodeneingriffen.

### Abwägung

*Angaben zur Nutzung wassergefährdender Stoffe werden in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

### **Hinweise:**

Für die voraussichtlich erforderliche Bauwasserhaltung ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei den Baumaßnahmen sind erhöhte Auflagen zur Sicherung des Grund- und Trinkwassers erforderlich und werden nach Vorlage von prüffähigen Antragsunterlagen im Rahmen der Befreiung festgelegt.

### **Abwägung**

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Die Ausgleichsflächen liegen in der weiteren Schutzzone der Marloffsteiner Gruppe. Die WSG-Verordnung vom 20.12.2004 ist hierbei zu beachten.

### **Abwägung**

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung der Flächen des Bebauungsplanes ist laut Bebauungsplan im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserverband Schwabachtal. Die Niederschlagswasserbeseitigung von bestehenden befestigten Flächen (siehe auch genannte ausgelaufene wasserrechtliche Erlaubnis vom 23.11.2000) wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens der beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Wasserwirtschaftsamt geprüft.

Hinsichtlich der weiteren Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf Folgendes hinzuweisen:

Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist oder laut Wasserschutzgebietsverordnung verboten ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

### **Abwägung**

*Eine Versickerung oder Versenkung von Niederschlagswasser, dass von Straßen und Wegen abfließt ist lt. Verordnung des Landratsamtes ERH über das Wasserschutzgebiet im Markt Eckental verboten. Anlagen zum gezielten Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser ins Grundwasser sind nach dem aktuellen Muster für Wasserschutzgebietsverordnungen zur bei ausreichender Reinigung durch flächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden zulässig. Dies Maßnahme kann nicht umgesetzt werden. Es soll somit an der Einleitung in die Schwabach festgehalten werden. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. **Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.***

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung das geltende DWA-Merkblatt M 153, das DWA-Arbeitsblatt A 138, die Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.

### **Abwägung**

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. **Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.***

Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung für die stoffliche Emissionsbetrachtung das geltende DWA-Arbeitsblatt A 102 Teil 2 sowie für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung das geltende DWA - Merkblatt M 153 zu beachten.



### Abwägung

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

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

### Abwägung

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

### **Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse**

Im Planungsgebietes verläuft von Ost nach West die Schwabach, ein Gewässer II. Ordnung, die eine bedeutende Vorflutfunktion für oberhalb liegende Flächen innehat.

Uferrandstreifen sind wichtige Entwicklungsräume der Gewässer. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Diese Bereiche sollten beidseits mindestens 10 Meter breit sein und von jeglicher Nutzung wie Bebauung, Zäune, Gärten, usw. freigehalten werden.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Große Teile des Bebauungsplanes liegen am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Schwabach.

Wir weisen darauf hin, dass es größere Hochwasserereignisse (HQ extrem) geben kann, als das in den Überschwemmungskarten dargestellte hundertjährige Ereignis. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollten die betroffenen Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden. Wir verweisen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022)“ des Bundes“.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Ebenerdige Eingänge, sollten mit einem Objektschutz (z. B. Dammbalkensystem) versehen werden der im Hochwasserfall temporär angebracht werden kann.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbrochüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“. Für die geplante Ersatzaufforstung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwabach sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

### Abwägung

*Der Hinweis wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, Außenstelle Erlangen, Bereich Forsten, 13.05.2024**

### **I. Ausgangslage**

Auf Fl.-Nr. 228/0,228/2 Gemeinde Kalchreuth Gemarkung Unterschöllenbach plant der Antragsteller die Erweiterung seines Betriebsgeländes. Das Gebäude soll auf einer Fläche entstehen, die Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) darstellt.

## **II. Rodung**

Die Umnutzung dieser Fläche stellt eine dauerhafte Rodung von 0,1650 ha dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Eine Baugenehmigung kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

Eine Genehmigung darf nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG i.V.m. Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG insoweit nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden.

## **III. Verdichtungsraum**

Der zu rodende Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Region Nürnberg soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden. Der betroffene Wald hat zu-dem laut Waldfunktionsplan besondere Bedeutung für die Erholung (Intensitätsstufe II) und den regionalen Klimaschutz. Beide Pläne – Regionalplan und Waldfunktionsplan – dokumentieren mit ihren Zielen ein öffentliches Interesse an der Waldflächenerhaltung im Verdichtungsraum.

### Abwägung

*Die Anmerkung hinsichtlich der Ersetzung der Waldfläche ist berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

## **IV. Ersatzaufforstung**

Aus o. g. Gründen kann der Rodung aus forstlicher Sicht gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Die Rodung darf nur innerhalb der, in beiliegendem Lageplan markierten Fläche erfolgen.
- Anzeige der Durchführung der Rodung beim AELF Fürth mit beiliegendem Formblatt.
- Nachweis einer geeigneten Aufforstungsfläche im Verdichtungsraum.
- Durchführung einer flächengleichen (0,1650 ha) Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bis zum 31/12/2027.
- Anzeige der Durchführung der Ersatzaufforstung beim zuständigen AELF mit beiliegendem Formblatt.

Hierzu ergehen nachfolgend genannte Hinweise:

- Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG standortgemäße und klimatolerante Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (20 %) zu beteiligen.
- Der Bescheid ersetzt nicht eine für die Ersatzaufforstung nötige Erstaufforstungserlaubnis. Diese muss beim zuständigen AELF beantragt werden.

### Abwägung

*Die Anmerkung hinsichtlich der Baumauswahl ist berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, 03.05.2024**

Landwirtschaftliche Flächen sind in den Planungen betroffen in Form der Streuobstwiese im südwestlichen Geltungsbereich.

Nach unserer Interpretation der Planung bleibt diese Streuobstwiese erhalten. Insofern bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung als solche.

Allerdings werden für Ausgleichsmaßnahmen zwei externe Grundstücke (FlurNr. 807 in der Gemarkung Dormitz und FlurNr. 1704/2 in der Gemarkung Kalchreuth) vorgesehen. Beide

Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bonitäten liegen zwischen 52 und 53 Bodenpunkten (nach Reichsbodenschätzung). Damit liegen besonders ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im Landkreis Forchheim und Landkreis Erlangen-Höchstadt (Vergleichsmaßstab) vor. Durchschnittliche Grünlandzahlen nach Reichsbodenschätzung liegen im Landkreis Forchheim bei 47 und im Landkreis ERH bei 44 Bodenpunkten.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Flächen mit überdurchschnittlicher Bodenbonität und damit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sollten als Tauschflächen für geeignete Ausgleichsflächen mit niedrigeren Bodenbonitäten angeboten werden.

Nach dem Waldflächen angrenzend sind, haben wir den Bereich Forsten zur Stellungnahme eingebunden. Die Erstellung dieses forstlichen Teils der Stellungnahme ist bis dato aus verschiedenen Gründen noch nicht möglich gewesen, so dass sich der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Planungen evtl. noch in einem eigenen Schreiben äußern wird.

#### Abwägung

*Für die Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung von Auwaldbeständen erforderlich. Dies kann nur auf spezifisch geeigneten Flächen umgesetzt werden. Die vorgesehenen Flächen sind geeignet und befinden sich direkt am Fließgewässer. Die beiden Flächen liegen darüber hinaus voll-ständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der Minderleinsmühle. **Wir schlagen vor, diesen Belangen den Vorrang einzuräumen und eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.***

### **Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, 03.05.2024**

Der überwiegende Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Wasser-schutzgebiet „Ost“ (Dormitzer Forst) in der Schutzzone 3 (s. Anlagen). Die Vorgaben sind zu beachten.

#### Abwägung

*Die Anmerkung wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf eingearbeitet. Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.*

Außerdem verweisen wir auf einen Hinweis des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, (s. nachfolgend):

„Die Ausführung zu den Themen Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet sind unzureichend. Die aktuelle Überschwemmungsgebietsverordnung des LRA datiert vom 24.08.2023 und ist hier noch überhaupt nicht berücksichtigt worden. Auch auf die Thematik von möglichen Überschwemmungen > HQ 100 und den Risikogebieten (§ 78b WHG) wird nicht eingegangen. Zum Thema Wasserschutzgebiet ist umfassend und zu den relevanten Einzeltatbeständen (Geologie, Deckschichten, Parkplätze, Abwasser, Wasser gefährdende Stoffe, Rodungen etc.) darzustellen, wie nach aktuellen Maßstäben mit der konkreten Planung eine Gefährdung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen wird. Dies sollte hier in der Zone III des Wasserschutzgebietes grundsätzlich darstellbar sein. Eine reine Wiederholung und Übernahme der –nicht mehr zeitgemäßen- Formulierungen (Verbote) aus der Verordnung von 1977 (!) macht keinen Sinn.“

#### Abwägung

*Es wird vorgeschlagen, die Angaben aus der Überschwemmungsgebietsverordnung des LRA vom 27.08.2023 zu beachten und entsprechend im Plan, in der Begründung und im Umweltbericht einzuarbeiten.*

Unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben der bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung und die Hinweise des Landratsamtes beachtet werden, bestehen seitens des Zweckverbandes keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Abwägung

*Keine Abwägung erforderlich*

**Bund Naturschutz, 02.05.2024**

1. Der BUND Naturschutz kritisiert die geplante Rodung von ca. 1.650 m<sup>2</sup> Waldfläche. Auch bei Durchführung einer Ersatzaufforstung kann der ökologische Verlust erst nach vielen Jahrzehnten ausgeglichen werden. Daher sind verstärkte Maßnahmen zur Vermeidung dieses Eingriffs zu prüfen.

Abwägung

*Durch den Vorhabenträger wurde eine umfangreiche Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung oder Vermeidung des Eingriffes vorgenommen. Reduzierungen wurden bereits durch den geplanten Einbau eines verdichteten Lagersystems erzielt. Eine nochmalige Reduzierung der Fläche würde die Gesamtmaßnahme in Frage stellen. Zudem hat der Vorhabensträger bereits weitgehende CEM Maßnahmen umgesetzt. **Es wird vorgeschlagen die Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes als erfüllt zu bewerten.***

2. Der Planungsbereich liegt im „Regionalen Grünzug“, der im Regionalplan der Region Nürnberg dargestellt ist. Es ist nachzuweisen, wie das geplante Vorhaben dies Darstellung beachtet.

Abwägung

*Der regionale Grünzug wurde in die Planung eingearbeitet. Der nördlich der Schwabach liegende Teil des regionalen Grünzuges wird durch die Planung nicht berührt. Nach Abstimmung der Regierung von Mittelfranken mit dem Regionalen Planungsverband wird die vorliegende Planung als noch funktionsverträglich bewertet. **Es wird vorgeschlagen die Maßnahmen zur Beachtung des regionalen Grünzuges als erfüllt zu bewerten.***

3. Für Veränderungen an vorhanden Gewässern ist ein wasserrechtliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Abwägung

*Das festgesetzte Baufeld greift in geringem Umfang in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ein.*

4. Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, so dass bei Hochwasser, das ein 100-jähriges Ereignis übersteigt, Vorkehrungen gegen Überflutung zu treffen sind.

Abwägung

*Der Vorhabenträger ist sich dieser Tatsache voll bewusst und lebt schon immer mit dieser Situation. Der Vorhabenträger wird dies bei den noch zu planenden Maßnahmen berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. **Es wird vorgeschlagen den Hinweis durch die Aufnahme in den Bebauungsplan als erfüllt zu bewerten.***

5. Der Planungsbereich liegt in einem rechtskräftigen ausgewiesenen Wasserschutzgebiet, so dass verstärkte Schutzmaßnahmen gegen die Kontamination des Grundwassers verbindlich festzusetzen sind.

Abwägung

*Der Vorhabenträger ist sich dieser Tatsache voll bewusst und lebt schon immer mit dieser Situation. Der Vorhabenträger wird dies bei den noch zu planenden Maßnahmen berücksichtigen. In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. **Es wird vorgeschlagen den Hinweis durch die Aufnahme in den Bebauungsplan als erfüllt zu bewerten.***

6. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen, wobei bei öffentlichen Flächen eine dingliche Sicherung nachzuweisen ist.

Abwägung

*Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden vertraglich geregelt und dinglich gesichert. **Es wird vorgeschlagen den Hinweis dadurch als erfüllt zu bewerten.***

7. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Obstwiese im Südwesten des Areals als Sondergebiet bzw. als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll. Der BUND Naturschutz fordert stattdessen eine Ausweisung als private Grünfläche.

Abwägung

*Die Ausweisung der Streuobstwiese als private Grünfläche wird in der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Entwurf vorgenommen. **Es wird vorgeschlagen die Forderung dadurch als erfüllt zu bewerten.***