

**Markt Roßtal
Landkreis Fürth**

1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“

BEGRÜNDUNG

**Fassung vom 11.02.2025
Zuletzt geändert am 24.06.2025**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage und Umgebung des Plangebietes	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Bodenordnung	5
2.4	Geltungsbereich	5
2.5	Verkehrsanbindung	5
2.6	Ver- und Entsorgung	5
2.7	Immissionen	6
2.8	Denkmäler	6
2.9	Baugrund	7
2.10	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	8
2.11	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	9
2.12	Vorbeugender Brandschutz	9
3.	Planungsrechtliche Situation	11
3.1	Regionale Planung	11
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	11
4.	Ziele der Außenbereichssatzung	13
5.	Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Außenbereichssatzung	14
6.	Auswirkungen aus den Planungen	16
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
8.	Artenschutzrechtliche Belange	21
9.	Berücksichtigung der Umweltbelange	22
10.	Hinweise	24
11.	Bestandteile der Außenbereichssatzung	24

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich der Kernmühle stellt eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur im Außenbereich von Roßtal dar. Die Kernmühle hat sich hier in der Vergangenheit von den historischen Mühlen- und landwirtschaftlichen Nutzungen hin zu einer Nutzung als Seminar- und Eventmühle sowie zu einem gewissen Grad auch Wohnnutzungen entwickelt. Die Umnutzungen dienten dem Erhalt des historischen Mühlenstandortes als kulturhistorischer Bestandteil im Talraum der Bibert. Die erfolgten Umnutzungen sind in der Vergangenheit überwiegend mittels Einzelfallgenehmigungen im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB rechtlich gewürdigt worden.

Der bisherige Betreiber der Seminar- und Eventscheune „Kernmühle“ beabsichtigt nun die Übergabe des Geschäftsbetriebs der Seminar- und Eventnutzungen auf der Kernmühle an die nächste Generation innerhalb der Familie. Er selbst möchte aber im Bereich der Kernmühle auch zukünftig wohnen und beabsichtigt hierzu ein bestehendes ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude in eine Wohnung umzunutzen. Die Wohnung soll zukünftig als „Altersruhesitz“ der bisherigeren Betreiber der Kernmühle dienen.

Die Kernmühle befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und wird im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungsänderung ist somit zunächst auf Grundlage der Maßgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall ist gem. den erfolgten Gesprächen mit der Genehmigungsbehörde der Sachverhalt gegeben, dass aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen auf der Kernmühle eine weitere Umnutzung von weiteren bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen in Wohnnutzungen nicht mehr mit den Entwicklungszielen des Außenbereichs vereinbar ist. Eine Genehmigung im Einzelfall im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aufgrund der Vorgaben des § 35 Abs. 3. BauGB aus. Insbesondere die Darstellung im Flächennutzungsplan ist hier als Hinderungsgrund zu erwähnen.

Der Vorhabenträger hat sich daher an den Markt Roßtal mit der Bitte gewandt, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen und hier die Grundlage für eine mögliche bauordnungsrechtliche Genehmigung des angefragten Vorhabens zu schaffen.

Der Markt Roßtal hat sich aus diesem Anlass mit der grundsätzlichen Frage der Bestandssituation und weiteren Entwicklung des Bereiches der Kernmühle auseinandergesetzt. Hierzu wurde zunächst die Bestandssituation geprüft.

Planungsrechtlich ist der Bereich der Kernmühle im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Bereich mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung wurde im damaligen Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans an dieser Stelle nicht für städtebaulich vertretbar erachtet. Vielmehr sollte die Kernmühle in ihrer Bestandsstruktur als Teil der Kulturlandschaft im Talraum der Bibert erhalten bleiben. Die dort ausgeübten Nutzungen wurden dabei als grundsätzlich geeignete und wertvolle Angebote im Marktgemeindegebiet erachtet. Der Markt Roßtal war bei diesen Entscheidungen davon ausgegangen, dass im Sinne des Fortbestandes und der verträglichen Weiterentwicklung der Nutzungen auch potenzielle verträgliche Um- und Nachnutzungen im Zuge von Einzelgenehmigungen aufgrund der Möglichkeiten des § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB möglich war.

Aufgrund der nun eingetretenen veränderten planungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Einstufungen der Kernmühle stand der Markt Roßtal vor der Frage, wie mit der Kernmühle zukünftig weiter städtebaulich umgegangen werden soll.

Aus kommunaler Sicht ist der Erhalt der Kernmühle als Teil der Kulturlandschaft weiter anzustrebendes städtebauliches Ziel des Markts Roßtal. Eine geeignete Fortschreibung der planungsrechtlichen Grundlagen hierfür unter Beachtung der geänderten genehmigungsrechtlichen Grundlagen war nach sorgsamer Abwägung als erforderlich anzusehen.

Der Verzicht auf eine Fortschreibung des Planungsrechtes hätte mittelfristig nachteilige Auswirkungen erwarten lassen, so dass ein Planverzicht nach sorgsamer Abwägung kein geeignetes Mittel darstellte.

Die im Sinne der Fortschreibung des Planungsrechtes im Regelfall anzuwendenden Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans scheiden nach intensiver Prüfung der Sachlage aus.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans würde es zu einer Verfestigung einer „Splittersiedlung“ kommen. Landesplanungsrechtlich wäre die neue Siedlungseinheit nicht an eine bestehende Siedlungsstruktur angebunden und würde somit dem Anbindegebot gem. Landesentwicklungsprogramm widersprechen.

Nach Prüfung verbleibender planungsrechtlicher Möglichkeiten wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth alternativ die in § 35 Abs. 6 BauGB verankerte Möglichkeit der Entwicklung einer speziellen Außenbereichssatzung diskutiert. Im Ergebnis der Prüfungen ist der Markt Roßtal zu dem Ergebnis gekommen, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung eine angemessene Möglichkeit der Sicherung und Weiterentwicklung der Kernmühle zu sichern, gleichzeitig aber unverhältnismäßige und übermäßige Entwicklungen zu vermeiden.

Mit der Außenbereichssatzung wird die langfristige Entwicklungsfähigkeit dahingehend ermöglicht, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Nutzflächen der Entwicklung von weiteren Wohnnutzungen nicht widersprechen und gleichzeitig aber keine Verfestigung einer Splittersiedlung erwarten lassen. Die weitergehende Genehmigungsfähigkeit des einzelnen Vorhabens regelt sich darüber hinaus auch weiterhin nach den weitergehenden Maßgaben des § 35 BauGB, so dass jedes individuelle Vorhaben auch weiterhin der Einzelgenehmigung durch die Genehmigungsbehörde bedarf.

Intensiv einbezogen in die grundsätzliche Entscheidung wurden auch die Umweltbelange. Es zeigten sich nach sorgsamer Würdigung der mit den Planungen verbundenen Eingriffe keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die sich durch eine ggf. möglich zusätzliche Flächenversiegelung ergebenden Auswirkungen können durch Ausgleichsmaßnahmen hinreichend sicher ausgeglichen werden können.

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung kann die Entwicklungsfähigkeit der Kernmühle städtebaulich angemessen und verträglich geregelt werden. Gleichzeitig werden übermäßige Entwicklungen ausgeschlossen und die Kernmühle als Teil der Kulturlandschaft langfristig gesichert.

2. Lage und Umgebung des Plangebietes

2.1 Allgemeines

Dem Markt Roßtal ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Roßtal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Roßtal wurde allerdings im LEP als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan (RP) der Region Nürnberg (RP 7) weist Roßtal die Funktion eines Unterzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Es liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Ansbach.

Für den Bereich der Kernmühle sind im LEP keine landesplanerischen Ziele definiert. Im Regionalplan ist der Talraum der Bibert als regionaler Grünzug bestimmt. Darüberhinausgehende regionalplanerische Ziele bestehen nicht. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bachlauf der Bibert an. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes um ca. 2,0 m nach Norden und ca. 1,0 m nach Osten.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer haben ihre Entwicklungsbereitschaft gegenüber dem Markt Roßtal erklärt.

2.3 Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist entsprechend seiner Verwendung bereits vermessen. Das gesamte Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Randbereiche im Osten sind zudem als „Sonderkulturbereich“ dargestellt.

2.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am Nordrand des Gemeindegebietes des Marktes Roßtal und umfasst die bereits für Wohn- und weitere Nutzungen genutzten Teile der Kernmühle. Die Kernmühle wurde in der Vergangenheit in ein Event- und Seminarhaus sowie Wohnnutzungen umgenutzt. Die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die historische Mühlennutzung wurden bereits vor langer Zeit aufgegeben.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flächen der Grundstücke mit der Flurnummer 456/3 und 462, jeweils Gemarkung Weinzierlein sowie die Teilflächen der Flurstücknummern 456, 456/6, 457, 460, 460/1, 461, 461/1 und 467/9 jeweils Gemarkung Weinzierlein.

Nicht mit einbezogen wurden die aktuell als Freiflächen genutzten befestigten Bereiche der Eventscheune westlich der Scheune. Die dortigen Nutzungen wurden im Rahmen der Nutzungsänderungen unter Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB 2014 bereits genehmigt. Aus städtebaulicher Sicht soll ausgeschlossen werden, dass westlich der bestehenden Scheune weitere bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden entstehen. Daher wurde von einer Einbeziehung der Freiflächen abgesehen. Aufgrund der bauordnungsrechtlich bereits erfolgten Genehmigung ergeben sich hieraus auch keine Auswirkungen auf die Bestandsnutzung.

Der Geltungsbereich wird im Osten, Süden und Westen durch die weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Norden grenzt der Bachlauf der Bibert mit umfangreichen Gehölzbeständen an das Plangebiet an. Der genaue Umgriff des ca. 0,55 ha großen Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zur Außenbereichssatzung zu entnehmen.

2.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende öffentliche Straße am Südrand des Plangebietes gesichert. Von dort besteht Anschluss in Richtung Roßtal, Ammerndorf und Zirndorf. Gesonderte öffentliche Geh- und Radwege bestehen nicht. Die nächste ÖPNV-Anbindung ist an der öffentlichen Straße am Südrand mit der dortigen Haltestelle „Kernmühle“ gegeben. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 112 in Richtung Roßtal und Fürth. Die dortige Busverbindung ist allerdings ausschließlich auf die Schülerbeförderung ausgelegt und fährt die Haltestelle lediglich von Montag – Freitag mit einer Fahrt in der früh und einer Fahrt am Mittag an.

2.6 Ver- und Entsorgung

Der Bereich der Kernmühle ist an die zentrale Stromversorgung angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH. Im Plangebiet befindet sich eine Umspannstation. Das Plangebiet wird von Nordosten durch eine 20 kV Freileitung gequert.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Dillenberg-Gruppe.

Im Straßenraum der Ortsstraße am Südrand des Plangebietes befinden sich Erschließungsleitungen der unterschiedlichen Versorger (insbesondere N-Ergie Netz GmbH, Deutsche Telekom etc.). Die Vorhabensträger haben sich rechtzeitig bei den Betreibern über Lage und Umfang der Versorgungsleitungen zu informieren und diese bei ihren Planungen und Ausführungen zu beachten. Die Betreiber sind rechtzeitig zu informieren, die Hinweise und Vorgaben der Ver- und Entsorger sind zu beachten.

Die Entsorgung der Kernmühle erfolgt durch lokale Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an die zentrale Entwässerungsanlage des Markts Roßtal besteht nicht. Die Dimension der bestehenden Kleinkläranlagen beschränkt die mögliche Siedlungsentwicklung. Ggf. sind für Umnutzungen neue Hausanschlussleitungen herzustellen und die Dimensionierung der privaten Kleinkläranlagen zu überprüfen.

Durch die neu überplanten Grundstücke können u.U. unbekannte Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der angrenzenden Flächen verlaufen. Gegebenenfalls sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe zu vermeiden.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-Ergie Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Versorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Für Umnutzungen und Umbauten werden voraussichtlich wasserrechtliche Erlaubnisverfahren zur Gewährleistung einer gesicherten Entsorgung erforderlich.

2.7 Immissionen

Im Umfeld der überplanten Flächen grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen. Mit dem Hinweis soll klargestellt werden, dass eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht, die nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen führt, der Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt.

Eine immissionsschutzrechtliche gesetzliche Grundlage besteht allerdings nicht. Es wird aber ausdrücklich auf die allgemeine Rechtsprechung der Gerichte hingewiesen. Im Bereich der Kernmühle ist aus den genehmigten Nutzungen des Seminar- und Eventhauses (Kulturscheune) mit gewerblichen Lärmemissionen zu rechnen.

Aus der best. 20 kV-Freileitung können Emissionen in Form von Lärm sowie elektromagnetischen Feldern entstehen.

Am Südrand der überplanten Flächen verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße. Grundsätzlich entstehen aus den dortigen Verkehrsbewegungen Lärmbelastungen, welche aber aufgrund der sehr geringen Verkehrsfrequenzen auf der Straße als unbedeutend einzustufen sind.

2.8 Denkmäler

Der BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 20.01.2025) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Bodendenkmäler.

Mehrere bestehende Gebäude im Plangebiet sind als Baudenkmäler verzeichnet. Unter der Kartierungsnummer D-5-73-125-40 wird in der Kurzbeschreibung für die vier gekennzeichneten Gebäude ausgeführt:



„Mühle; Wohn- und Mühlengebäude, zweiteiliger verputzter Massivbau, westlicher Teil viergeschossig mit flachem Satteldach, Erdgeschoss bez. 1676, östlicher Teil zwei- bis dreigeschossig mit Mansardhalbwalmdach, Giebelgauben und Dachreiter; Altsitzhaus, eingeschossiger Sichtfachwerkbau mit Satteldach, Mitte 18. Jh.; Scheune, eingeschossiger, verputzter Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Zwerchhaus, bez. 1849.“

Eingriffe, Umnutzungen sowie Um- und Anbauten in die bestehenden Baudenkmäler bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die bestehenden Baudenkmäler auch bei Baumaßnahmen im Umfeld gesonderte denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich werden.

Hinsichtlich unbekannter Bodendenkmäler gelten die allgemeinen Maßgaben des Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) entspr. Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/ 9773 - 1506, zu melden sind.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) ¹Wer

1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder
 2. geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen
- will, bedarf der Erlaubnis. ²Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. ³Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmalern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.9 Baugrund

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittel- bis oberpleistozän Flussschotter zuzuordnen. Es ist vorwiegend mit Kies, wechselnd sandig und steinig zu rechnen.

Die Baugrundeigenschaften werden an der Oberfläche oft stark verwittert beschrieben. Zumeist bestehen lehmige Deckschichten. Der Baugrund kann lokal mäßig frostempfindlich sein. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit mittel bis hoch angegeben. Als Bodenart ist vorwiegend fast ausschließlich mit Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke zu rechnen.

Die Böden im Umfeld des Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte IS4V (lehmiger Sand) der Zustandsstufe 4, zum Teil als Grünland der Stufe LIIa3 (Lehm) eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 38 (lehmiger Sand) bis 45 (Grünlandlehmereich) angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 38 bis 48 angegeben. Die Angaben sind theoretischer Natur, da im Plangebiet bereits eine umfassende Nutzung für Siedlungsnutzungen erfolgt ist. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit „hoher Wahrscheinlichkeit grabbar angegeben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Jedoch grenzt direkt nördlich die Bibert als Gewässer 3. Ordnung an. Aufgrund der gewässernahen Lage kann das Vorkommen von Schichtenwasser und oberflächennahen Grundwasserständen nicht ausgeschlossen werden.

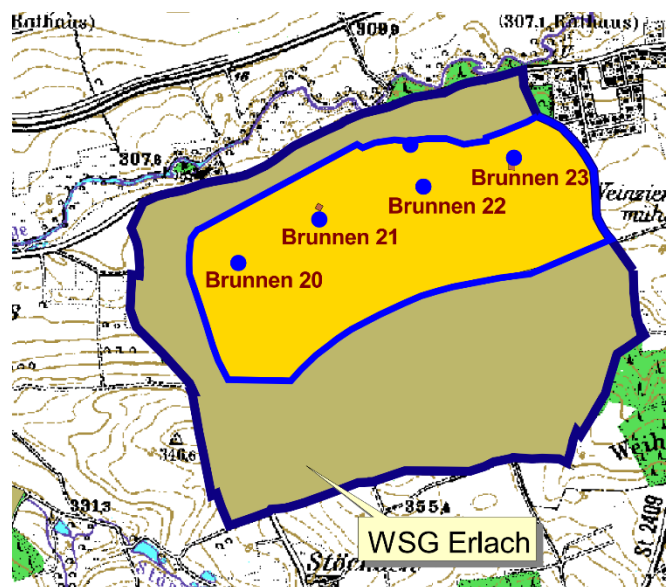
Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit; Grundwasservorkommen mit lokaler Bedeutung zuzuordnen. Die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorherrschenden Böden und den oberflächennah zu erwartenden Grundwasserständen voraussichtlich nicht gegeben.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet überschneidet sich im südlichen Randbereich mit dem Plangebiet und befindet sich überwiegend südlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Trinkwasserschutzgebiet „Erlach“ der Stadtwerke Zirndorf.

Die Überschneidung betrifft die bestehenden Stellplatzbereiche südlich der Gemeindeverbindungsstraße.

Nebenstehender Übersichtslageplan ohne Maßstab zeigt die Ausdehnung des Wasserschutzgebietes (© Stadtwerke Zirndorf 2015).

Die Wasserschutzgebietsverordnung (z. Zt. Fassung v. 21.01.2017) ist zu beachten.



2.10 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet der Kernmühle ist gekennzeichnet durch seine Lage am Bachlauf der Bibert mit seinem umfangreichen bachbegleitenden Gehölz und Baumstrukturen. Auch innerhalb des Plangebietes hat sich im Umfeld der Gebäudestrukturen ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt.

Nebenstehender unmaßstäblicher Auszug aus dem Infrarotluftbild der Bay. Vermessungsverwaltung zeigt den umfangreichen Vegetationsbestand.



© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Die Gehölzbestände entlang der Bibert sind als Biotop kartiert. Unter der Biotopnummer 6531-0086-003 ist dort die Bibert mit begleitendem Gehölzsaum verzeichnet. Der Hauptbiotoptyp sind linear Gewässer-Begleitgehölze.

Westlich und östlich grenzen in einem Abstand von 100 – 150 m Landschaftsschutzgebiete an das Plangebiet an. Der Bachlauf der Bibert ist als Ökofläche aus der Flurbereinigung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines regionalen Grünzugs der Region Nürnberg. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Es befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ in der Untereinheit 113-A des mittelfränkischen Beckens.

Die mittlere Jahreslufttemperatur wird mit ca. 8 ° C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr 250 – 300 mm.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a Flattergras – Buchenwald zuzuordnen. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Im nördlichen Randbereich besteht eine Überschneidung des Plangebietes mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bibert. Der Überschneidungsbereich ist im Planblatt zum Bebauungsplan dargestellt. Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG und Maßnahmen nach § 78a Abs. 1 WHG sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen beim Landratsamt Fürth zu beantragen. Die Bibert ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Beidseitig sind Gewässerrandstreifen dargestellt.

2.11 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.12 Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

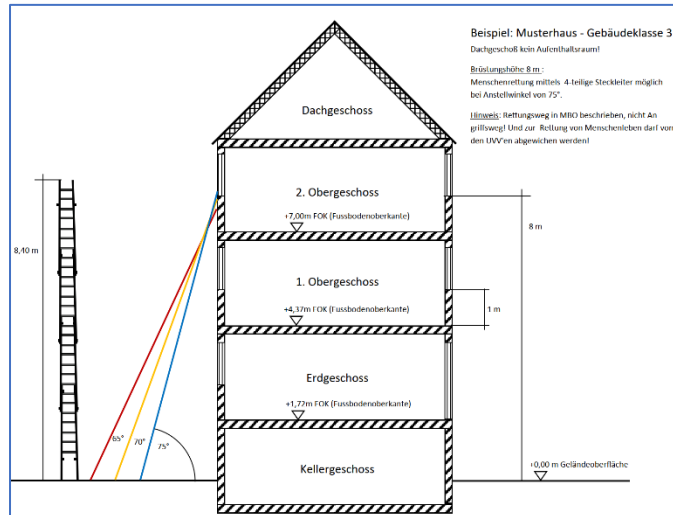
Es handelt sich bei vorliegender Außenbereichssatzung um eine gemischte Siedlungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen durch dessen bestehende Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die Feuerwehr des Markts Roßtal mit ihren Ortsteilwehren ist hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bestandsgebäude besitzen teilweise bis zu vier Geschosse, welche auch zu Wohnnutzungen genutzt werden. Die Feuerwehr Roßtal und ihre Ortsteilwehren verfügen nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Das nächste Fahrzeug ist in Zirndorf stationiert. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass dieses im Rettungsfall verfügbar ist. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann.

Mit der bei der Feuerwehr Roßtal verfügbaren vierteiligen Steckleiter kann im Regelfall max. eine Fußbodenoberkante von 7,0 m und eine Brüstungsoberkante von 8,0 m über der Geländeoberfläche (gem. Art. 31 Abs. 3 BayBO) erreicht werden.

Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr überschreiten.



Es wird angeraten, in diesem Fall eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus vorzusehen und baulich zu errichten.

Dies betrifft auch Umnutzungen in den Bestandsgebäuden, durch welche schutzbedürftige Nutzungen entstehen.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Feuerwehrgerätehaus in Neuses beträgt ca. 1,4 km. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Roßtal ist ca. 3,5 km entfernt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf ist mit mind. 48 m³/h anzunehmen. Die Kernmühle ist an die Wasserversorgung der Dillenberg-Gruppe angeschlossen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Erreichbarkeit der beplanten Flächen ist über die am Südrand befindliche Gemeindeverbindungsstraße sichergestellt. Eine innere Erschließung erfolgt über die privaten Erschließungsflächen der Kernmühle. Die Entfernung der Anwesen zu den für die Feuerwehr befahrbaren Teilen der öffentlichen Erschließung beträgt weniger als 50,0 m.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen der Bachlauf der Bibert mit den dortigen Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind bereits im Bestand Nutzungen im Umfeld von Wohnen und Gewerbe vorhanden. An dieser Situation ergeben sich durch die Planungen keine wesentlichen Veränderungen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionale Planung

Dem Markt Roßtal ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP) keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Roßtal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Roßtal wurde allerdings im LEP als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan (RP) der Region Nürnberg (RP 7) weist Roßtal die Funktion eines Unterzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Es liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Ansbach. Im Bereich der Kernmühle sind auf Ebene des LEP keine Entwicklungsziele bestimmt. Auf Ebene des Regionalplans ist entlang der Bibert ein regionaler Grünzug bestimmt. Der Bereich der Kernmühle befindet sich innerhalb dieses regionalen Grünzuges, so dass eine Anpassungspflicht an die Ziele des Grünzuges besteht.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Flächen des Planungsgebiets sind aktuell als Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB zu betrachten. Wie bereits unter 1. dargelegt ist aus kommunaler Sicht ein Erhalt der langfristigen Entwicklungsfähigkeit der Kernmühle in beschränktem Umfang angemessen, um die Kernmühle als Teil der Kulturlandschaft im Bibertal zu erhalten. Nach sorgsamer Würdigung der planungsrechtlichen Grundsätze sowie Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zeigte sich das planungsrechtliche Mittel einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB als geeignet, die Entwicklungsfähigkeit der Kernmühle planungsrechtlich angemessen zu steuern und gleichzeitig unverhältnismäßige Fehlentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden.

In § 35 Abs. 6 BauGB wird ausgeführt:

„Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Entsprechend der durchgeführten Prüfungen bzgl. der in § 35 Abs. 6 BauGB benannten Kriterien kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die dort benannten Voraussetzungen im Bereich der Kernmühle hinreichend erfüllt werden können:

- Im Bereich der Kernmühle liegt keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vor. Die in der Vergangenheit zuletzt noch nebenberuflich ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen sind an Dritte verpachtet, so dass auf der Kernmühle neben den bereits bestehenden Wohnnutzungen sowie dem Seminar- und Eventbetrieb keine anderweitigen Nutzungen mehr ausgeübt werden.
- Die geforderte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ kann im Bereich der Kernmühle als hinreichend gegeben erachtet werden. Insgesamt sind im Bereich des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Kernmühle aktuell 11 Wohnungen identifiziert worden. In Abstimmung mit dem Landratsamt konnten hiervon insgesamt 7 Wohnungen identifiziert werden, welche bauordnungsrechtlich nachweislich genehmigt sind. Darüber hinaus bestehen weitere Wohnungen, für die teilweise der Genehmigungstatbestand nicht zweifelsfrei nachvollzogen werden konnte.

Maßgeblich relevant können aber nur die genehmigungsrechtlich nachvollziehbaren 7 Wohnungen in die Abwägungsentscheidung über die Frage der „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ einbezogen werden. Der Begriff „von einigem Gewicht“ ist vom Gesetzgeber nicht weiter spezifiziert worden und ist somit zu einem gewissen Grad als unbestimmt zu erachten. Die Rechtsprechung hat hierzu in verschiedenen Urteilen bereits bei vier Wohnungen von einer hinreichenden Erfüllung des Kriteriums gesprochen. Die aktuelle Verteilung der Wohnungen auf mehrere Objekte der Kernmühle unterstreicht im vorliegenden Fall die Erfüllung des Kriteriums. Im Fachgespräch mit der Bauabteilung des Landratsamtes wurden im Ergebnis übereinstimmend die Erfüllung des Kriteriums als gegeben erachtet.

- Weitergehend ist zu beachten, dass die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Wirkungsbereich der Satzung ist auf den bereits mit Gebäuden bebauten Bereich der Kernmühle zu beschränken. Hiermit wird ausgeschlossen, dass eine weitergehende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. D.h. eine Ausdehnung der Siedlungsstrukturen der Kernmühle in den Außenbereich wird ausgeschlossen. Somit wird lediglich innerhalb des bereits bestehenden baulichen Zusammenhangs die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im Sinne des Erhalts der Kernmühle verbessert. Die geplante Satzung kann somit auch zum Erhalt der Kernmühle an sich und deren Weiterentwicklung in die Zukunft beitragen. Der aktuelle planungsrechtliche Zustand ist als langfristig ungeeignet zu erachten, da nicht zu erwarten ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung zukünftig wieder ein Schwerpunkt der Nutzung auf der Kernmühle sein wird.
- Mit der durch die vorgeschlagene Satzung zukünftig grundsätzlich möglichen Genehmigungsfähigkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen wird zudem kein Vorhaben ermöglicht, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls kommt es durch die geplante Zulässigkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen nicht zu Beeinträchtigungen der gem. § 35 Abs. 1 privilegierten Vorhaben im Außenbereich, insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzungen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere FFH-Schutzgebiete oder EU-Vogelschutzgebiete).
- Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Grundsätzlich ist somit aus planerischer Sicht zunächst festzustellen, dass die in § 35 Abs. 6 BauGB benannten Kriterien und Voraussetzungen für eine entsprechende Satzung im Bereich der Kernmühle hinreichend erfüllt werden können.

Im Rahmen der Prüfungen wurden darüber hinaus aber noch weitergehenden Themen bereits vorgeprüft:

- Die Kernmühle liegt im Bereich des regionalen Grünzugs „Bibertal“ des regionalen Planungsverbands der Region Nürnberg. Die in der Begründung zum Regionalplan für den regionalen Grünzug „Bibertal“ benannten Schutzzwecke werden durch die vorgeschlagene Satzung nicht beeinträchtigt.

Die Regierung von Mittelfranken hat hierzu auf Nachfrage folgende Antwort übermittelt: *„Im Falle der Entwicklung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB am Standort Kernmühle, würde keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen und keine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung am Standort ermöglicht, sodass das Anbindegebot des Ziels 3.3 LEP Bayern nicht betroffen wäre. Hinsichtlich des am Standort ausgewiesenen Regionalen Grünzugs RG 8 Bibertal (E, K) sehen wir dann keine Beeinträchtigung der zugewiesenen Funktionen und damit eine Vereinbarkeit mit Ziel 7.1.3.2 RP7, wenn keine baulichen Erweiterungen oder Vergrößerungen der Gebäude erfolgen.“*

- Der Gewässerverlauf der Bibert ist als Biotop kartiert. Es wurde daher Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürth gehalten. Bedenken bzgl. der Nahlage der bebauten Bereiche der Kernmühle zu den biotopkartierten Strukturen wurden nicht übermittelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die dort biotopkartierten Gehölze durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies kann als beachtet erachtet werden, da durch die Satzung keine Eingriffe in diese Strukturen ermöglicht werden. Darüber hinaus wurde auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in den Gebäudebestand und hier im Besonderen bzgl. der Belange von Fledermäusen übermittelt. Dies kann sinnvoll erst auf Ebene der konkreten Vorhabenplanungen durch die Vorhabenträger erfolgen, welche hierzu alle zum Umbau vorgesehenen Gebäudeteile vor Durchführung von Maßnahmen durch eine Fachkraft für Artenschutz begutachten lassen und sich hieraus ggf. ableitende Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umsetzen.
- Teile der bebauten Bereiche der Kernmühle befinden sich im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bibert. Es wurde daher Rücksprache mit dem WWA Nürnberg gehalten. Von dortiger Seite wurde mitgeteilt, dass mit den Planungen zwar ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet erfolgt, der Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im geplanten Umgriff aber gering ausfällt und zudem schon bestehende Gebäude der Kernmühle betrifft. Das WWA hat daher seine Zustimmung für die geplante Satzung in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis der Vorprüfung war daher nach sorgsamer Prüfung festzustellen, dass der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB keine Versagensgründe entgegenstehen.

Die Satzung bietet dabei neben der Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens des Antragstellers für den Markt Roßtal auch die Möglichkeit, die aktuell unregelmäßige städtebauliche Situation der Kernmühle klarstellend für die Zukunft zu regeln und hiermit auch eindeutige Voraussetzungen für die Entwicklung der Kernmühle zu schaffen.

Mit der Außenbereichssatzung wird lediglich geregelt, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans der Entwicklung von Wohn- und verträgliche Gewerbenutzungen im Bereich der Kernmühle nicht entgegensteht. Der konkrete Vorhabenträger muss weiterhin für die konkrete Umsetzung einzelner Baumaßnahmen einen gesonderten Bauantrag bei der Bauordnungsbehörde des Landratsamt Fürth stellen und die Maßgaben des Bauens im Außenbereich insbesondere bzgl. eines ggf. erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches gem. BayKompV beachten.

4. Ziele der Außenbereichssatzung

Der Markt Roßtal führt mit der Außenbereichssatzung eine städtebaulich strukturelle Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben für den bestehenden baulichen Zusammenhang der Kernmühle durch.

Mit der Außenbereichssatzung wird klargestellt, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan eine beantragte Nutzung nicht entgegengehalten werden können. Hiermit wird eine gewisse und verträgliche Weiterentwicklung der Kernmühle gewährleistet, gleichzeitig aber den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen und insbesondere die Entwicklung einer Splittersiedlung in Außenbereich vermieden.

Hiermit kann die Kernmühle mit ihren wichtigen kulturellen Funktionen als Teil der Kulturlandschaft im Bibertal erhalten und hiermit langfristig gesichert werden. Es werden Leerstände vermieden und eine angemessene Fortnutzung der Kernmühle in angemessener moderner Form ermöglicht. Die mit der Satzung umfassten Flächen sind bereits im Bestand für Siedlungsnutzungen herangezogen. Somit entstehen durch die Planungen keine erheblichen neuen Flächeninanspruchnahmen. Die Planung dient somit auch dem Ziel des Flächensparens und der Minimierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Die bereits vorhandene Verkehrserschließung trägt ebenfalls zum schonenden Landverbrauch für die Entwicklung von Wohnbauflächen bei. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die Satzung schafft keine unmittelbare Grundlage für die Umsetzung konkreter Bebauungen. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind auch zukünftig gem. BayBO im Außenbereich genehmigungspflichtig und bedürfen eines individuellen Genehmigungsverfahrens.

5. Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Außenbereichssatzung

Mit der Außenbereichssatzung wird grundsätzlich entsprechend den Regelungsmöglichkeiten des § 35 Abs. 6 BauGB geklärt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans Wohn- sowie kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht entgegengehalten werden können.

Die innerhalb der festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich mit der vorliegenden Außenbereichssatzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB.

Der Markt Roßtal hat hierbei gem. den tatsächlich auf der Kernmühle ausgeübten Nutzungen eine Differenzierung dieser planungsrechtlichen Zulässigkeit vorgenommen. Hiermit soll einerseits der Erhalt der bestehenden Seminar- und Eventnutzungen gewährleistet werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass eine übermäßige Wohnnutzung mit Entstehung einer Splittersiedlung ausgeschlossen wird.

Der Markt Roßtal hat daher für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bestimmt, dass Wohnnutzungen lediglich in den Teilbereichen „A“ nicht entgegengehalten werden kann, dass diese einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Es handelt sich hier um die Bereiche, welche bereits vorwiegend als Wohnnutzungen genutzt werden bzw. eine geeignete und verträgliche Arrondierung möglicher Wohnnutzungen darstellt. Die Festsetzung ist hierbei auf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben anwendbar.

Für die als Teilbereiche „B“ festgesetzten Bereiche gilt diese Festsetzung ausdrücklich nicht. Dort sollen explizit keine weiteren Wohnnutzungen entstehen, sondern gewerbliche Nutzungen – wie im Bestand mit der Seminar- und Eventscheune der Kernmühle - auch zukünftig Vorrang in der Nutzung haben.

Für die Teilbereiche „B“ wurde daher bestimmt, dass dort kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Somit werden dort ein Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Die dort aktuell im Wesentlichen bestehende Nutzung als Eventscheune mit Schulungs- und Veranstaltungsräumen ist als gewerbliche Nutzung im Sinne der

vorstehenden Nutzungen zu verstehen und dementsprechend ausdrücklich im Satzungswillen des Markts Roßtal erfasst.

Die seitens des Markts Roßtal vorgenommene Differenzierung gewährleistet somit die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Kernmühle in ihrer aktuellen Mischung von Wohnen und verträglichen gewerblichen Nutzungen.

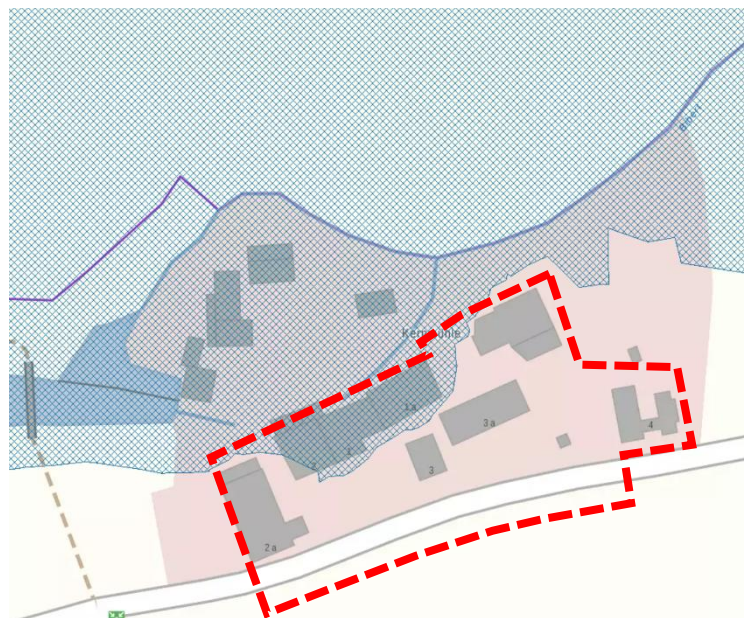
Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Kernmühle war es darüber hinaus angezeigt in Übereinstimmung mit den Möglichkeiten des § 35 Abs. 6 BauGB einige wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um Fehlentwicklungen zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Geregelt wurde die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich zusätzliche Wohnnutzungen über die bereits vorhandenen Wohnnutzungen hinaus nur in für die Kernmühle insgesamt verträglichem geringen Umfang entwickeln. Mit der Festsetzung wird die genehmigungsrechtliche Nachführung der bereits ausgeübten aber tw. bauordnungsrechtlich nicht genehmigten Wohnnutzungen und gleichzeitig eine geringe zusätzliche Entwicklung von Wohnnutzungen ermöglicht. Explizit ausgeschlossen wurde die Errichtung von Wohnnutzungen im Bereich der bereits gewerblich genutzten Bereiche der Kernmühle. Diese sollen auch zukünftig als gewerbliche Flächen genutzt werden. Hiermit wird die bestehende Gesamtnutzung der Kernmühle für die Zukunft gesichert.

Regelungsbedürftig war zusätzlich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Geltungsbereich der Satzung. Diese wurde am Bestand orientiert und soll insbesondere unverhältnismäßige Aufstockungen mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden. Die getroffenen Festsetzungen nehmen die bestehenden Gebäudestrukturen in ihrer Vollgeschossformulierung auf und setzen diese entsprechend nun fest. Hiermit wird die verträgliche Höhenentwicklung der Kernmühle städtebaulich gesichert.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bibert. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Bestandsgebäude Kernmühle 1, 1a und 2.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der Vermeidung von Widersprüchen zu den Vorgaben des §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde daher festgesetzt, dass im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen unzulässig ist. Umbauten, Änderungen und Nutzungsänderung an den bestehenden baulichen Anlagen ohne negative Auswirkungen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zulässig.



Übersichtskarte der Kernmühle ohne Maßstab mit Kennzeichnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (blau schraffierte Flächen), rot umrandet Geltungsbereich der Satzung © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Somit werden negative Veränderungen möglicher Überschwemmungen aus der Bibert im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses ausgeschlossen.

Im Weiteren war es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu treffen.

Hierbei handelt es sich um die im Geltungsbereich bestehenden Bäume und Gehölze, welche aus Sicht des Markts Roßtal erhaltensbedürftig sind, um negative Auswirkungen aus den Planungen zu vermeiden.

Für diese Bäume wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind die dortigen Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum durch eine geeignete Nachpflanzung zu ersetzen. Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SBB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Der verkehrssichere Erhalt der Bäume ist durch den Eigentümer dauerhaft zu gewährleisten. Im Falle des Abgangs der Bäume sind diese durch geeignete Ersatzpflanzungen auf den überplanten Flächen zu kompensieren.

Die Festsetzung betrifft hierbei die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bereiche mit wichtigen Gehölzbeständen.

Weitergehende planerische Festsetzungen waren nach sorgsamer Abwägung nicht erforderlich. Die sich aus § 35 BauGB ergebenden Rahmenbedingungen sind im Übrigen ausreichend.

6. Auswirkungen aus den Planungen

Negative Auswirkungen aus den Planungen auf das lokale Ortsbild sind nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird vorrangig geregelt, dass Wohn- und Gewerbenutzungen entsprechend der unter 5. dargelegten Differenzierung nicht entgegengehalten werden kann, dass die geplanten Nutzungen den Darstellungen im Flächennutzungsplan regeln. Die Zulässigkeit eines Vorhabens regelt sich auch weiterhin gem. den Maßgaben des Bauens im Außenbereich gem. § 35 BauGB und dort bzgl. nicht privilegierter Vorhaben entsprechend den besonderen Maßgaben des § 35 Abs. 2 BauGB sowie § 35 Abs. 4 BauGB. Somit ist aus städtebaulicher Sicht ein verträglicher Maßstab möglicher neuer Bebauungen im Sinne des „sich Einfügens in das Umfeld“ gewährleistet. Unterstützt wird dies durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Vollgeschossanzahl, welche die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und Einbindung in das landschaftliche Umfeld des Talraumes der Bibert gewährleisten. Somit ist eine verträgliche Bodennutzung sowie die angemessene Bauweise und Höhenentwicklung sichergestellt und hiermit der Erhalt der Kernmühle als Bestandteil der Kulturlandschaft gewährleistet.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehende Ortstraße am Südrand des Plangebietes ausreichend gesichert. Aus den mit der vorliegenden Planung sich ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht mit maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsmengen zu rechnen, welche einen Aus- oder Umbau der

bestehenden Erschließung erforderlich machen. Regelungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich. Eine privatrechtliche Regelung über die bereits bestehenden versiegelten Flächen ist ausreichend. Die Belange der Erreichbarkeit für die Rettungskräfte sind hinreichend beachtet.

Die Belange der Abfallwirtschaft sind durch die weiter bestehenden Bereitstellungsmöglichkeiten für Abfallbehälter entlang der Ortstraße am Südrand ausreichend gewährleistet. Eine Befahrung der inneren Flächen durch die Entsorgungsfahrzeuge ist nicht erforderlich. Die bereits im Bestand praktizierte Bereitstellung am Straßenrand ist als geeignet und für die Bewohner vertretbar anzusehen. Die Entfernungen zwischen bestehenden sowie potenziell neuen Nutzungen und der bestehenden Ortsstraße sind verträglich. Ausreichende Bereitstellungsflächen im Bereich der Grundstückszufahrten sind vorhanden.

Für mögliche neue Nutzungen ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs sowie der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Markts Roßtal in der zum Zeitpunkt der konkreten Vorhabenbeantragung geltenden Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Somit wird hinreichend sicher gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen entsteht. Ausreichende Flächen auf den privaten Grundstücksflächen sind vorhanden. Die bereits am Südrand bestehenden Stellplätze wurde in der Vergangenheit im Zuge der Baugenehmigung für die best. Seminar- und Eventscheune bereits genehmigt.

Die Versorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen im Plangebiet selbst sowie in der Ortsstraße am Südrand realisiert werden. Es müssen ggf. für die konkrete Erschließung neuer Nutzungen noch zusätzliche Hausanschlüsse realisiert werden. Dies betrifft aber die konkreten Vorhabenträger, welche hier individuelle Vereinbarungen mit den betreffenden Versorgern treffen müssen.

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Dillenberg-Gruppe von einer ausreichenden Versorgung auszugehen. Ggf. sind zusätzliche Hausanschlüsse zu erstellen.

Die Entwässerung der Kernmühle erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung und Mischwasserbehandlung besteht nicht. Die bestehenden Nutzungen sind über die vorhandenen genehmigten und regelmäßig geprüften Kleinkläranlagen hinreichend erschlossen. Für mögliche neue Nutzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese noch an die bestehenden Kleinkläranlagen angeschlossen werden können oder ggf. zusätzliche Kleinkläranlagen errichtet werden müssen. Größere zusätzliche Nutzungen scheiden daher aller Voraussicht nach auch wegen der notwendigen zusätzlichen dezentralen Entwässerungsanlagen aus. Grundsätzlich sollte für neue Nutzungen ein Trennsystem hergestellt werden und unbelastetes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung gesammelt oder in die Bibert abgeleitet werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. Während der Baumaßnahmen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Bei

Bauarbeiten ist eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich.

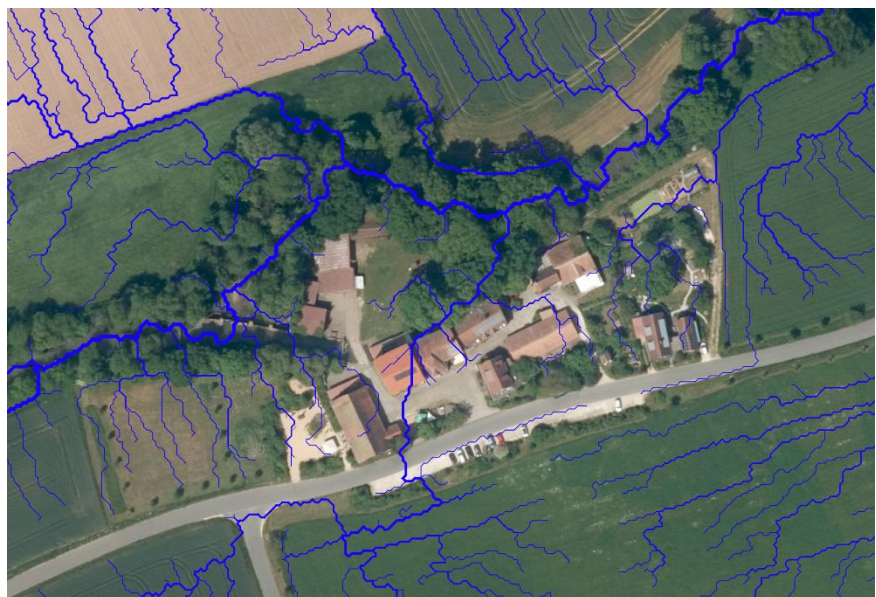
Eine gesonderte detaillierte über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Grünordnung ist nicht erforderlich. Erhebliche negative Auswirkungen aus den Planungen sind entsprechend des zu beachtenden Maßstabs des sich Einfügens nicht zu erwarten.

Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist aber ein qualitativer Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur BayBO zu erstellen. Soweit mit den Planungen ein Eingriff in bisher unversiegelte Flächen einhergeht, hat gem. den Vorgaben des § 35 BauGB eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die sich ergebenden erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfolgen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist gem. den Vorgaben der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) im Zuge der bauordnungsrechtlichen Beantragung des individuellen Vorhabens vorzunehmen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die individuellen Vorhabenträger bereitzustellen und zu erhalten. Im Regelfall wird eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Auf Ebene der vorliegenden Planung ergibt sich kein unmittelbarer Ausgleichsbedarf, da mit den Planungen keine unmittelbare Umsetzung von konkreten Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt.

Da aufgrund der Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gebäude in das Gelände einschneiden, wird zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen empfohlen, Vorkehrungen zum Schutz der Nutzer der Anlagen zu treffen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht diese eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den topografischen Gesamtverhältnissen, welche auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen zukünftig weiterhin im Grundsatz relevant sein werden.

Nebenstehende Darstellung, ohne Maßstab, zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



(blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld (© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025)).

Teile des Plangebietes befinden sich im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Bibert. Dies ergibt sich bereits aus der historischen Mühlennutzung in diesem Bereich. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Überschwemmungsgebiet wird ausgeschlossen, dass hier Neubauten mit negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes entstehen. Um- und Anbauten sowie Umnutzungen in diesem Bereich können zugelassen werden, soweit hieraus keine neuen Gefahren für die Nutzer selbst sowie die Belange des

Hochwasserschutzes selbst entstehen. Es bedarf hier einer Einzelfallprüfung und Zulassung durch die zuständigen Fachbehörden im Zuge der individuellen Beantragung des konkreten Vorhabens.

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet aufgrund der Nähe zur Bibert mit erhöhten Gefahren aus Hochwasser zu rechnen. Die im Bayernatlas veröffentlichte Gefahrenkarte für Extremhochwasserereignisse zeigt für das Plangebiet auch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Gefahrenbereiche.

Somit ist insbesondere bei Umnutzungen mit Aufenthaltsfunktionen wie Wohnungen ein besonders Augenmerk auf den Eigenschutz der späteren Nutzer zu richten. Umnutzungen und Umbauten sollten hochwasserangepasst erfolgen. Die Errichtung von Neubauten sollte möglichst nur außerhalb der Gefahrenbereiche erfolgen.



Luftbildauszug der Kernmühle o. M. mit hellgrau überlagerten Überschwemmungsbereich für Extremhochwasserereignisse © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

Eine hochwasserangepasste Bauweise ist daher zwingend erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberger gibt die rechnerisch ermittelte Hochwasserlinie bei einem Hochwasserereignis mit etwa 100-jährlicher Häufigkeit ca. 308,00 m ü. NN an. Diese Höhe sollte für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht unterschritten werden.

Am Nordrand des Plangebiets verlaufen zum Teil nach § 16 Bay-NatSchG sowie tw. nach § 38a WHG bestimmte Gewässerrandstreifen der Bibert. Eingriffe in diese Gewässerrandstreifen sind nicht zulässig. Die Gewässerrandstreifen sind zwingend zu erhalten und in ihrer Funktion für die Gewässer- und Biotopstruktur zu pflegen.

Auswirkungen auf die Gewässerrandstreifen ergeben sich aus der Planung zunächst nicht. Die Belange der Gewässerrandstreifen sind aber insbesondere bei der Planung von Freiflächennutzungen in Zusammenhang mit Umbauten und Neubauten zu beachten. Die Prüfung erfolgt hier aber auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung und dem dortigen Genehmigungsverfahren. Besondere Festsetzungen auf Ebene der vorliegenden Satzung sind nicht erforderlich.



Luftbildauszug der Kernmühle o. M. mit Kennzeichnung bestehender Gewässerrandstreifen. © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

Das Plangebiet wird von einer 20 kV Freileitung gequert. Baumaßnahmen im Nahbereich der 20 kV Leitungen sind mit dem Versorger N-Ergie Netz GmbH abzustimmen und hierbei insbesondere die Schutzzonen der Freileitung zu beachten. Eine Überbauung des erforderlichen Wartungstreifens ist nicht möglich. Im Weiteren ist mit Einschränkungen in der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im weiteren Bereich der Schutzzonen zu rechnen. Zudem ist mit Bewuchshöhenbeschränkungen für Bepflanzungen zu rechnen, welche durch regelmäßige Pflege zu gewährleisten ist.

Im Plangebiet besteht eine Mittelspannungsumspannstation. Diese ist essenziell für die Stromversorgung im Plangebiet und dauerhaft zu erhalten.

Von der Freileitung und der Umspannstation können Lärmemissionen sowie elektromagnetische Felder ausgehen. Erhebliche Auswirkungen werden hier nicht erwartet, die möglichen Immissionen sind bei den Planungen neuer Nutzungen aber zu beachten und individuell zu bewerten.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind durch die Vorhabensträger die erforderlichen Überprüfungen zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß den geltenden Normen und Gesetzen nachzuweisen. Dies betrifft insbesondere das verträgliche Miteinander von vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen sowie bereits zulässigen gewerblichen Nutzungen. Es ist hier von einer Gemengelage auszugehen, welche eine Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für den Immissionsschutz der jeweiligen Normungen erforderlich macht. Nach planerischem Verständnis wird davon ausgegangen, dass diese Verträglichkeit der Nutzungen beachtet werden kann, so dass weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Am Südrand überschneidet sich das Plangebiet mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Erlach“ der Stadtwerke Zirndorf. Es handelt sich um die Bereiche der bestehenden Stellplatzanlage südlich der Straße. Die dortigen Stellplätze wurden bereits im Zuge der Nutzungsänderung für die Eventscheune 2014 genehmigt.

Grundsätzlich gilt, dass bei allen Nutzungen und Vorhaben im Wasserschutzgebiet die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten ist. Dies gilt insbesondere für neue Nutzungen. Alle Maßnahmen im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes sind im Vorfeld mit den Stadtwerken Zirndorf abzustimmen.



Luftbildauszug der Kernmühle o. M. mit hellblau überlagerten Trinkwasserschutzgebiet am Südrand © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird eine Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Die vorstehenden Maßgaben zur Eingriffsregelung sind demnach auf Ebene der vorliegenden Außenbereichssatzung nicht einschlägig.

Soweit mit den Planungen ein Eingriff in bisher unversiegelte Flächen einhergeht, hat vielmehr gem. den Vorgaben des § 35 BauGB eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. BayKompV für die sich ergebenden erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfolgen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die individuellen Vorhabenträger bereitzustellen und zu erhalten. Im Regelfall wird eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Somit ist den Belangen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinreichend Rechnung getragen.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Außenbereichssatzung werden noch keine Baumaßnahmen begründet. Ursächlich ist, dass mit den vorliegenden Planungen lediglich bestimmt wird, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans einer Nutzung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden können. Es werden weder ein konkretes Maß der baulichen Nutzung noch die konkret überbaubaren Flächen festgesetzt. Eine eindeutige Bestimmung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen kann daher erst im Zuge des für Flächen im Sinne des § 35 BauGB erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. BayBO erfolgen.

Um aber bereits auf Ebene der Außenbereichssatzung eine für die Abwägung der Planungsauswirkungen angemessene Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange vornehmen zu können, wurde im Rahmen örtlicher Begehungen im Jahr 2024 eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Die Flächen der Kernmühle sind durch ihre umfangreichen historischen Baustrukturen sowie umfangreiche Gehölzbestände gekennzeichnet. Besonders geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet stellt insbesondere aufgrund des historischen Gebäudebestandes eines potenzielles Bruthabitat für Fledermäuse dar. Insbesondere in den alten Dachstühlen und Mauerwerksnischen können Bruthabitate für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestandsstrukturen stellen zudem für Gehölz- und nischenbewohnende Vogelarten geeignete Habitatstrukturen dar. Daneben ist auch mit Vorkommen typischer Allerweltsarten im Plangebiet und dem Umfeld zu rechnen. Für feldbrütenden Arten im Umfeld ist das bereits bestehende Störpotenzial als zu groß zu bewerten, so dass hier aus den Planungen selbst keine relevanten Veränderungen entstehen. Für alle Arten bestehen im Umfeld des Plangebietes umfangreiche attraktive Habitatstrukturen.

Für Wildtiere (Rehe, Kleintiere wie Igel, etc.) stellen die Flächen einen Teil des allgemeinen Lebensraums dar, welcher durch die bestehenden Siedlungsnutzungen aber bereits unattraktiv ist. Hieran ergeben sich durch die Planungen keine Veränderungen. Vorkommen von relevanten Arten aus der Gattung der Amphibien können in den Randbereichen der Bibert grundsätzlich vorkommen. Erhebliche Auswirkungen aus Baumaßnahmen im Plangebiet werden hier aber nicht erwartet. Relevante Falterarten sind aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Für potenziell denkbare Reptilienvorkommen bestehen in den untergenutzten trockenen Teilbereichen des Plangebiets potenzielle Habitatstrukturen.

Eine artenschutzrechtliche Detailprüfung im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sollte daher durchgeführt werden.

Auf Ebene der vorliegenden Planung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planungen mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar sind. Aufgrund der umfangreichen Gehölzbestände im Plangebiet sowie dem Umfeld und der bestehenden Baustrukturen war es zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen aber notwendig, die in der Satzung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

- M01 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.
- M02 Zum Abbruch vorgesehene Gebäude sind vor dem Rückbau durch eine Fachkraft für Artenschutzrecht auf Bruthabitate besonders geschützter Tierarten (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Der Rückbau darf nur unter der Hinzunahme einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.
- M03 Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten, auch Wintergärten, eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen für Vögel mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.
- M04 Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen

im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.

- M05 Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich privater Grundstücksflächen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Es ist eine möglichst tiefe Anbringung anzustreben, so dass diese weniger Streulicht verursacht. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr auszuschalten.
- M06 Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Regeneinläufe sollen nicht direkt an die Bordsteinkante hergestellt werden.
- M07 Auf Sockel von Einfriedungen ist vorrangig zu verzichten. Ist dies nicht möglich sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 20 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten. Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit auf Ebene der vorliegenden Planung davon ausgegangen werden, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 Bay-NatSchG erfüllt sind.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Verfahren zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vorliegenden Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Beachtung der Umweltbelange obliegt im vorliegenden Fall dem individuellen Einzelvorhaben und der Bewertung im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut *Boden*

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzung gekennzeichnet. Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen ggf. durch zusätzliche neue bauliche Anlagen im Bereich von bisher nicht genutzten Flächenbereichen. Hierdurch kann sich die Versiegelung gegenüber der Bestandssituation leicht erhöhen. Es kann zu einer zusätzlichen neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie Gebäude kommen. Durch die sich ergebende Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in bisher unversiegelte Bereiche und

individuelle Einzelmaßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung wie die Entwicklung von Gründächern, versickerungsfähigen Bodenbelägen und dem Verzicht auf von Stein- und Kiesgärten können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der sich ggf. gering erhöhenden Bodenversiegelung nur von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen, da auch im Bestand bereits umfangreiche Bodeneingriffe zulässig sind.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Durch den festgesetzten Ausschluss von Neubauten im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind erhebliche Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ausgeschlossen. Am Südrand besteht eine Überlagerung des Plangebietes mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Erlach“. Die Überschneidung ist insgesamt als gering zu erachten und befindet sich im äußersten Randbereich des Schutzgebietes beträgt ca. 150 m. Erhebliche Auswirkungen sind unter Beachtung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung nicht zu erwarten. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Es handelt sich um zu Siedlungszwecken bereits überformte Bereiche mit typischen „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs. Besondere Pflanzenarten sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die biotopkartierten Strukturen sind nicht zu erwarten. Der Erhalt der wesentliche Gehölzbestände trägt hier positiv bei. Potenziell können aber Vorkommen von Fledermäusen sowie Gehölz-, Spalten- und Nischenbewohnenden Vogelarten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Einzelfallprüfung für das konkrete Vorhaben ist daher als notwendig zu erachten. Die auf Ebene der vorliegenden Planung getroffenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen minimieren potenzielle Auswirkungen so weit, dass nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen sowie Gehölzstrukturen geprägt. Die unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen können zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die möglichen neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad die Wasserspeicherfunktion der unversiegelten Böden aufgegeben. Durch die Festsetzung des Bestandserhalts wesentlicher Gehölzstrukturen im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Schutzgut auf Ebene der vorliegenden Planungen hinreichend minimiert und die Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Es wird in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft gerechnet.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bereits im Bestand durch Siedlungsnutzungen genutzt und standen damit nur den dort wohnenden Menschen zu Erholungs- und Freizeitzwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion nicht verändert. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Landschaftsstrukturen wird nicht erwartet. Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Potenziellen Gefahren aus Hochwasserereignissen für das Schutzgut kann durch eine Hochwassergepasste Bauweise angemessen Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die in den Landschaftsraum eingegliederten Siedlungsstrukturen der Kernmühle geprägt. Mit den Planungen wird eine gewisse Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Durch die Begrenzung des Geltungsbereiches der Satzung sowie die Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt. Die Verträglichkeit der Planungen mit den Zielen des regionalen Grünzuges ist gewährleistet. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird eine gewisse Nachverdichtung im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht. Die Planungen sind mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden vertretbar. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die bestehenden Baudenkmäler werden durch die bestehenden denkmalrechtlichen Vorschriften umfassend vor erheblichen Auswirkungen geschützt. Veränderungen der Bestandsstrukturen bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Planungen können dazu beitragen, die Kernmühle als Teil der Kulturlandschaft sowie die Baudenkmäler an sich zu erhalten. Es wird daher nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern gerechnet.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. In der Gesamtbetrachtung sind nur geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

10. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Weiterhin sind das bestehende festgesetzte Überschwemmungsgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet, bestehende biotopkartierten Strukturen, Baudenkmäler, die bestehende 20 kV Freileitung sowie die bestehende Umspannstation im Planblatt dargestellt.

Die in den Unterlagen zur Außenbereichssatzung benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit der Satzung im Rathaus des Markts Roßtal Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Roßtal, www.rossstal.de einsehbar oder können unter Tel. 09127 – 90 10 0 erfragt werden.

12. Bestandteile der Außenbereichssatzung

Bestandteile der 1. Außenbereichssatzung „Kernmühle“ in der Fassung vom 24.06.2025 sind das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen sowie die Satzung mit textlichen Festsetzungen. Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2025

Zuletzt geändert am 24.06.2025

Roßtal, den 13.08.2025

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Roßtal
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister