

Gemeinde  
Winkelhaid



Bebauungsplan  
Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“  
2. Änderung

Begründung

- Satzungsfassung -

28.08.2023

## INHALT

<b>I. Begründung</b> .....	<b>3</b>
A Allgemeines .....	3
1. Planungsanlass und Verfahren .....	3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
B Planerische Grundlagen .....	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	4
2. Ziele der Raumordnung .....	4
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	5
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen .....	6
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	6
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
7. Immissionssituation.....	7
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen .....	7
9. Denkmalschutz .....	7
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	8
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange.....	8
C Plankonzept.....	8
D Festsetzungen des Bebauungsplans .....	8
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung .....	8
2. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen .....	9
3. Abstandsflächen .....	9
4. Verkehrsflächen, Zufahrt.....	9
5. Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten .....	9
6. Umgang mit Niederschlagswasser .....	10
7. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
8. Örtliche Bauvorschriften.....	10
9. Grünordnung.....	11
E Auswirkungen der Planung .....	11
1. Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	11
2. Eingriffsregelung .....	12
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	12
4. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	12
F Bodenordnung .....	13
<b>III. Anhänge</b> .....	<b>14</b>

## I. BEGRÜNDUNG

### A ALLGEMEINES

#### 1. Planungsanlass und Verfahren

Ein in der Gemeinde Winkelhaid ansässiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Künftig soll neben dem Verkauf von Lebensmitteln auch ein Verkauf von Getränken in höherem Umfang als bisher möglich sein. Damit überschreitet der Einzelhandelsbetrieb, die in einem Gewerbegebiet regelmäßig zulässige Verkaufsfläche, weshalb der Bebauungsplan zu ändern ist.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) erfolgen. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000-Gebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für einen Einzelhandelsbetrieb am bestehenden Standort. Hierzu ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorgesehen.

#### 2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten von Winkelhaid, nördlich der Ludersheimer Straße (LAU 23), östlich der Reicherzaunstraße und südlich der Straße „An der Au“. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Straße „An der Au“,
- im Osten von den Flst. Nrn. 95/5, 667, 660/1 und 727/3,
- im Süden von der Ludersheimer Straße (LAU 23) und
- im Westen von der bestehenden Bebauung des Mooswiesenweges.

Das Plangebiet ist ca. 6.600 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 95/3, 95/4 (tlw.), 99/2 (tlw.), 99/3 (tlw.), 658/2, 659/1, 667/1, 677/1 (tlw.), 727/1, 728/1 (tlw.), 728/2, 731/4, 732/1 (tlw.) und 732/6 (tlw.) Gemarkung Winkelhaid. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

In den Bebauungsplan wurden die Verkehrsflächen westlich und südlich des Baugrundstücks soweit mit einbezogen, dass sie bis an die Geltungsbereichsgrenzen des Urplans reichen. Hintergrund hierfür ist, dass Überschneidungen zwischen dem BP Nr. 6b und dem BP Nr. 8 „Egelsee“ vorliegen, die in diesem Zuge mit bereinigt werden sollen. Dies dient somit der planungsrechtlichen Klarstellung, welcher Bebauungsplan hier für den Vollzug heranzuziehen ist.

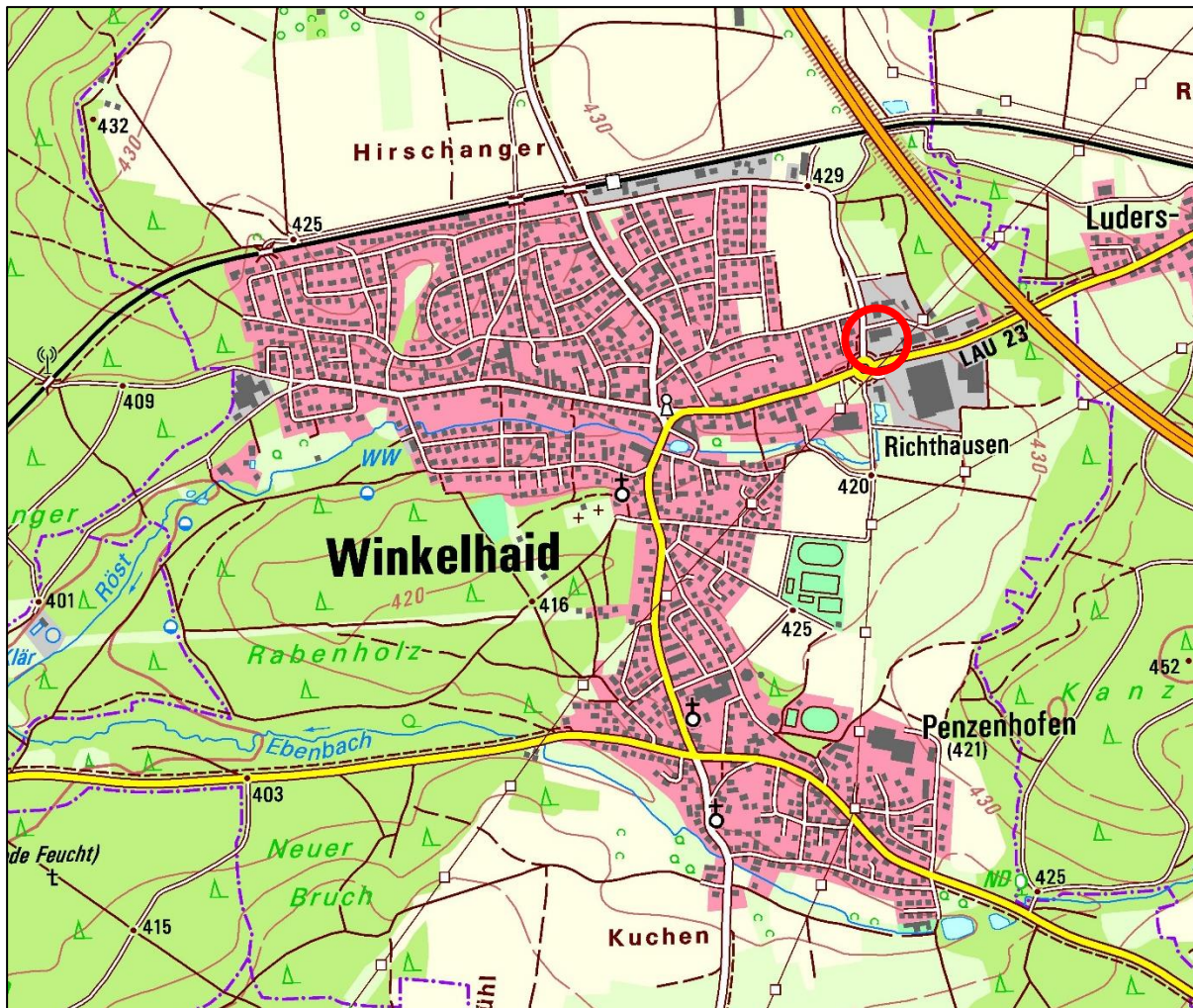


Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage DTK 25, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

## B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Winkelhaid und ist bereits mit einem Einzelhandelsbetrieb sowie der zugehörigen Stellplätze bebaut und mit den umgebenden Verkehrsflächen erschlossen. Nördlich und östlich grenzt die weitere Bebauung des Gewerbegebiets Mayerhöfen an. Südlich des Plangebiets liegt sind ebenfalls Gewerbebetriebe angesiedelt und westlich des Plangebiets sind Wohngebäude vorhanden.

### 2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 01.01.2020 geändert worden. Derzeit läuft eine Teilfortschreibung des LEP. Winkelhaid zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der zentralen Orte auf.



Gemäß Ziel 5.3.1 können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon können jedoch Ausweisungen für Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden, wenn diese überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese Flächenausweisung hat gem. Ziel 5.3.2 an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Winkelhaid dem Stadt-Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Gemäß Grundsatz 5.3.1.3 soll auf eine nachhaltige Sicherung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Handelsbestandes hingewirkt werden.

### 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Winkelhaid (derzeit mit Stand der 9. Änderung) ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Randlich sind kleine Teile des Plangebiets als Verkehrsflächen dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind zwei oberirdische Hauptversorgungsleitungen, wovon eine jedoch bereits rückgebaut ist. Bei der zweiten handelt es sich um eine 220 kV-Leitung, die das Plangebiet im Südosten quert.

Nördlich und östlich des Plangebiets sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche und darüber hinaus ebenfalls gewerbliche Baufläche dargestellt. Süd- und nordwestlich des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus sind westlich des Plangebiets Verkehrsflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

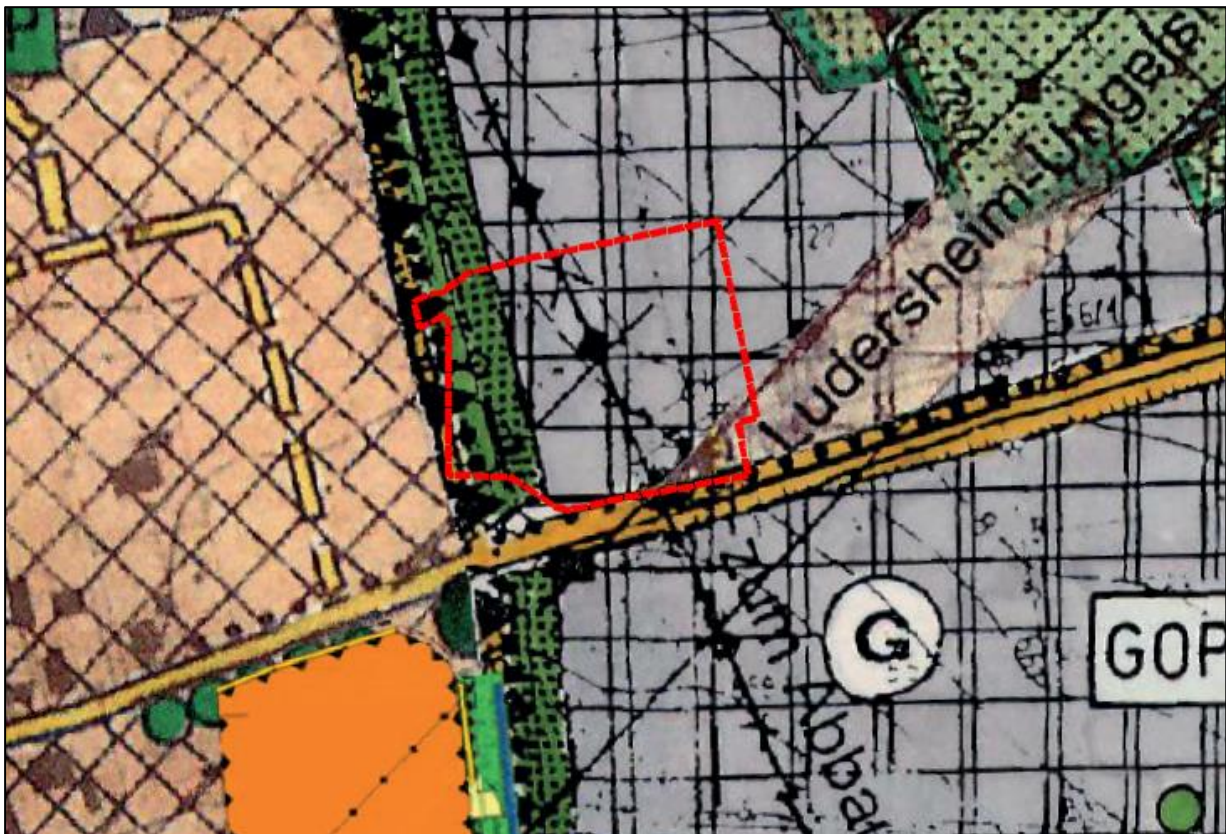


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Stand der 9. Änderung der Gemeinde Winkelhaid (Bereich des Bebauungsplanes ist mit rot gestrichelter Linie umrandet)

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist, aufgrund der Festsetzung des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, nicht aus dem FNP entwickelt. Der Bebauungsplan kann dennoch nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Nahversorgungsmarkt besteht ja bereits, allerdings mit geringerer Verkaufsfläche. Der FNP ist daher im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 BauGB).

#### **4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Baurechtschaffung für die Erweiterung eines Handelsbetriebes an dessen bestehendem Standort und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Nahversorger bebaut. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden keine in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange werden demnach keine berührt.

Standortalternativen zur Planung bestehen aufgrund der Planung am bestehenden Standort keine.

#### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, derzeit mit Stand der 1. Änderung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB. In Teilen gibt es Überschneidungen der Geltungsbereiche des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ mit dem BP Nr. 8 „Egelsee“ im Westen. Da beide Pläne zeitgleich rechtsverbindlich geworden sind, soll mit der Bebauungsplanänderung hier auch eine planungsrechtliche Klarstellung erzielt werden, welcher Plan zukünftig gelten soll. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, gelten künftig für den Änderungsbereich ausschließlich noch die Maßgaben der 2. Änderung des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“.

Der Bebauungsplan setzte für das Plangebiet bisher ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung war mit zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,7, einer Geschossflächenzahl von 1,4 sowie einer maximalen Traufhöhe von 8 m und einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m (im Süden unterhalb der Freileitung) bzw. ansonsten 10 m, jeweils über Oberkante Gelände festgesetzt. Die teilweise im Plangebiet liegenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Süden und Südwesten ist im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße LAU 23 ein Pflanzgebot für gemischte Baum- und Strauchhecken auf privaten Flächen festgesetzt gewesen.

Die 1. Änderung des BP 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ hat die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Urplans übernommen. Planinhalt der 1. Änderung war die Verschiebung der Erschließungsstraße „An der Au“ nach Norden, um so das Baugrundstück im Süden zu vergrößern.

## **6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die Reicherzaunstraße im Westen sowie die Straße „An der Au“ im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Reicherzaunstraße ist das Plangebiet darüber hinaus an das überörtliche Verkehrsnetz der Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) angebunden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Wasserver- und -entsorgung sowie Telekommunikation bereits vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen.

## **7. Immissionssituation**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aufgrund von Gewerbelärm und Verkehrslärm ein.

Der Gewerbelärm geht vom nördlich und östlich des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebiets aus. Hinsichtlich des Schallschutzes wurden keine Einschränkungen der Emissionen im Urplan festgesetzt, der Nachweis zur Einhaltung der TA Lärm sollte im Bauantrag geführt werden. An dieser Regelung wird grundsätzlich festgehalten, da die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes zu einer Erhöhung des Anlagenlärms führen kann.

Als weitere Lärmquelle ist der Verkehrslärm von der südlich gelegenen Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) sowie der ca. 250 m entfernten Autobahn relevant, führt aber zu keinen Nutzungskonflikten.

## **8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen**

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen in der Altflächendatei ABuDIS des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bekannt. (Abfrage am 19.12.2022)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

## **9. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet selbst bestehen keine Boden-, Bau- oder Kulturdenkmale. Nordwestlich und südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich aber mehrere ein Bodendenkmäler (D-5-6633-0185 – Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, D-5-6633-0198 – Siedlung der Hallstattzeit sowie Wüstung des ausgehenden frühen, hohen und späten Mittelalters und D-5-6633-0182 - Siedlung der späten Latènezeit). Diese liegen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Reicherzaunstraße bzw. südwestlich des Kreisverkehrs und erstrecken sich nicht auf das Plangebiet.

Aufgrund der Denkmaldichte und der Siedlungsgunst im Umfeld des Plangebiets sind bisher unerkannte Bodendenkmäler bzw. zugehörige Funde zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und entwässert über einen Mischwasserkanal. Da es lediglich um eine Bebauungsplanänderung für ein Grundstück geht, ist eine Änderung der Entwässerung nicht vorgesehen.

## **11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange**

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange sind demnach keine berührt.

## **C PLANKONZEPT**

Das Konzept sieht die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebes vor. Das Sortiment soll vorwiegend im Bereich der Getränke vergrößert werden und einhergehend damit die Verkaufsfläche durch einen Anbau an das bestehende Gebäude. Darüber hinaus ist vorgesehen kleinere Nebenanlagen (Einkaufswagenbox) zu errichten sowie die vorhandene Werbeanlage zu ersetzen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist, wie im Bestand, ebenerdig in Form von Stellplätzen vorgesehen.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Art und das Maß der baulichen Nutzung**

Es wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Ebendort sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beschränkung der Verkaufsfläche stellt sicher, dass keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht, was aufgrund der beschränkten Fläche des Plangebiets auch nicht zu erwarten wäre.

Darüber hinaus werden Festsetzungen betreffend der zulässigen Sortimente getroffen. So sind ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig. Dabei handelt es sich um Nahrungs- und Genussmittel, sowie Getränke. Der gängigen Praxis der Einzelhandelsbetriebe entsprechend, wird weiter festgesetzt, dass Betriebe auf bis zu 10% der zulässigen Verkaufsfläche ein innenstadtrelevantes Randsortiment anbieten dürfen. Bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs handelt es sich um Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie- und Parfümeriewaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film), Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel sowie Uhren und Schmuck. Dieses Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, da die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche, die in Gewerbegebieten zulässige Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> überschreiten würde.



Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4, eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt bei 8,0 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe bei 10,0 m über Bezugspunkt. In einem Teilbereich des Plangebiets, der im Baubeschränkungsbereich der elektrischen Freileitung liegt, beträgt die zulässige Firsthöhe nur 7,5 m über Bezugspunkt. Diese Angaben wurden unverändert aus dem Urplan bzw. der 1. Änderung übernommen. Lediglich der Bezugspunkt wird auf die aktuelle Situation angepasst und ist nunmehr festgesetzt als die Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der Straße „An der Au“, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade, da diese Straße bereits hergestellt ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Überplanung der bisher festgesetzten Grünfläche mit Baufläche, jedoch handelt es sich bei diesem Bereich um die Anbauverbotszone der Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) und ist damit ohnehin von Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung in der vorliegenden Form erlaubt jedoch im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung eine bessere Ausnutzung der übrigen Baufläche, da die Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) erhöht wird. Da die GRZ mit 0,7 festgesetzt wurde und nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur eine Überschreitung um 50% und max. bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist, ist nach wie vor gewährleistet, dass ein Anteil von 20% des Baugrundstücks nicht bebaut oder versiegelt werden.

## **2. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäude bis zu einer Länge von 60 m zulässig sind, um so den Bestand sowie die Erweiterungsmöglichkeit zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es wird ein großes Baufenster festgesetzt, das ausreichend Spielraum bei der Anordnung der Gebäude belässt und auch spätere Umnutzungen zulässt. Die Anbauverbotszone der Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) ist von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

## **3. Abstandsflächen**

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet, damit sind Abstandsflächen einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von Art. 6 BayBO auf 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt, um so die bisher im Änderungsbereich geltenden Tiefen der Abstandsflächen für Gewerbegebiete beizubehalten. Damit darf aber auch nicht näher an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, als dies bereits im Bestand der Fall war. Der Schutz der nachbarlichen Belange bleibt damit weiterhin gewahrt.

## **4. Verkehrsflächen, Zufahrt**

Die im Änderungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und so in ihrem Bestand gesichert. Sie wurden in diesem Umfang in den Änderungsbereich mit einbezogen, um die bisherige Überlagerung zweier Bebauungspläne planungsrechtlich klarzustellen.

## **5. Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten**

Der ruhende Verkehr soll, wie im Bestand oberirdisch untergebracht werden, weshalb festgesetzt wird, dass Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf der gesamten Baufläche zulässig sind, sofern diese nicht in der Anbauverbotszone der im Süden verlaufenden Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) liegen.

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um so die Randbereiche der Grundstücke, die teilweise bepflanzt sind, freizuhalten. Darüber hinaus ist so sichergestellt, dass auch keine Nebenanlagen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße zu liegen kommen.

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, sind Stellplätze aus wasserundurchlässigem Material, wie z.B. großfugigem Pflaster, zu errichten.

An der Reicherzaunstraße wird eine Zufahrt zum Plangebiet festgesetzt, um so Zufahrten von der Kreisstraße im Süden aus auszuschließen.

## **6. Umgang mit Niederschlagswasser**

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu versickern. Falls eine Versickerung nicht oder nicht in ausreichendem Umfang möglich ist, ist das Niederschlagswasser alternativ zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der bestehenden Kanalisation zuzuführen.

## **7. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Insektenschutzes wird die Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung festgesetzt. Demnach sind Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs; Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen getroffen.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen sind. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Diese Festsetzung wird getroffen um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht einzuschränken, aber auch aus gestalterischen Gründen und aus Aspekten des Naturschutzes. Nach wie vor möglich sind z.B. aber kleinere Schüttungen oder Steinhäufungen, auch Trittsteine oder dergleichen sind dadurch nicht ausgeschlossen, sondern lediglich das großflächige Abdecken von Freiflächen (sog. Schottergärten).

Aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass technische Aufbauten die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Dies gilt nur für den Bereich außerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Dachaufbauten aus Sicherheitsgründen unzulässig.

Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern zulässig ist, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je angefangene 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes zulässig, soweit dieser außerhalb der Baubeschränkungszone der oberirdischen 220-kV-Leitung der TenneT TSO GmbH liegt. Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung sind im Hinblick auf die Freileitung gefahrenträchtige bauliche Anlagen (wie z.B. Fahnenmasten) dennoch mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

## **9. Grünordnung**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Nutzung von Kühlungseffekten durch Verschattung und Verdunstung werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen und Dächern, getroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Bepflanzung der Grundstücke ist je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden. Bei der Größe des Änderungsbereiches entspräche dies derzeit 9 zu pflanzenden Bäumen. Derzeit sind im Plangebiet zehn Bäume bereits vorhanden. Die Festsetzung wäre damit bereits im Bestand erfüllt. Das Bebauungskonzept sieht insgesamt 13 Bäume vor.

Zum Schutz der Versorgungsleitungen wird festgesetzt, dass bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten ist, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m<sup>2</sup>, die als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, sind zum Rückhalt von Niederschlagswasser auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Für das bestehende Gebäude im Plangebiet gilt hier der Bestandsschutz, eine Nachrüstung der bereits bestehenden Dachflächen ist daher nicht erforderlich, aber soweit technisch möglich, denkbar.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Durch die Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung wirken sich nicht in relevantem Maße aus. Die möglichen überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten und das Maß der baulichen Nutzung nicht erweitert. Der Änderungsbereich ist schon bebaut und die Stellplatzanlagen errichtet. Es erfolgt zwar der Entfall einer festgesetzten Grünfläche im bisherigen Bebauungsplan, dennoch ist über die Festsetzung der GRZ von 0,7 und der übrigen grünordnerischen Festsetzungen eine ausreichende Eingrünung des Baugrundstücks nach wie vor gewährleistet. Neue nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter, sind daher nicht zu erwarten.

## 2. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Demnach ist für diese zusätzlichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Aufgrund der bloßen Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, die jedoch im Grunde der bereits ausgeführten Nutzung entspricht, sind im Geltungsbereich der 2. Änderung im Vergleich zum Status quo ohnehin keine bzw. kaum neue Eingriffe zu erwarten.

## 3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Auswirkungen auf das ca. 700 m entfernt gelegene Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sind aufgrund der dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Autobahn in Richtung Norden bzw. des Siedlungsgebietes von Winkelhaid in Richtung Westen nicht zu erwarten.

Somit können erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 4. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen, die grundsätzlich aber erst auf Vorhabenebene ansetzen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich. Somit kann frühzeitig auf Hinweise reagiert und die Planungen angepasst bzw. entsprechende Untersuchungen veranlasst werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich Baum- und Strauchbestand in Form der gärtnerischen Freianlagen. Aufgrund der derzeitigen Situation im Plangebiet befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur (Nahrungs)Habitate häufiger Arten (Ubi- quisten) des Siedlungsbereichs. Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten ggf. auch Fledermäuse.

Konkrete Nachweise geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Auch Quartiere von Fledermäusen (Gebäude, Baumhöhlen) im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Siedlungsbereich von Winkelhaid verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Auch Baumquartiere im angrenzenden Baumbestand sind nicht auszuschließen.

Besondere Vorkommen von Amphibien, Reptilien sowie von Wirbellosen, die dem speziellen Artenschutzrecht unterliegen, können aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen (z.B. fehlende Laichgewässer) im Plangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch Wuchsorte geschützter Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Vorkommen anderer geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz, sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Auch Vorkommen anderer Arten, für die der spezielle Artenschutz eben nicht gilt, die

im Rahmen der Bebauungsplanung aber dennoch zu berücksichtigen sind, werden aufgrund der bestehenden Bebauung nicht erwartet.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen, aber auch bei Abrissarbeiten von Gebäuden oder Anbauten auftreten kann. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist auf dem Planblatt angebracht.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind ebenfalls nicht erkennbar, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs.5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten.

Auf Vorhabenebene sind ggf. erneute Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen, wenn sich wesentliche Veränderungen am Bestand gezeigt haben.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

## **F BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.



### **III. ANHÄNGE**