Gemeinde
Winkelhaid

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

Begründung

- Vorentwurf -

02.11.2026

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH

Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

INHALT

I. Begründung 3
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 5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan 5
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen 6
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation 7
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung 8
7. Immissionssituation 8
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen 8
9. Denkmalschutz 8
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 9
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange 9
C Plankonzept 9
D Festsetzungen des Bebauungsplans 9
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung 9
2. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen 10
3. Abstandsflächen 11
4. Verkehrsflächen 11
5. Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten 11
6. Umgang mit Niederschlagswasser 11
7. Örtliche Bauvorschriften 11
8. Grünordnung 12
9. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
E Auswirkungen der Planung 13
1. Berücksichtigung von Umweltbelangen 13
2. Eingriffsregelung 13
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete 13
4. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen 13
F Bodenordnung 14
II. Pflanzempfehlung 15

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Auf einem bestehenden Gewerbegrundstück östlich der Reicherzaunstraße ist die Errichtung eines zusätzlichen Gewerbegebäudes in Form einer Lager-, Fahrzeug- und Maschinenhalle beabsichtigt. Diese wurde bereits genehmigt, soll aber weiter östlich errichtet werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Erweiterung des im Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ auf dem Grundstück festgesetzten Gewerbegebiets erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid hat daher in seiner Sitzung vom …….2026 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft bebaute Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die neu festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes umfasst 3.593 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,7 wird eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.515 m² festgesetzt und damit der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Dabei sind auch andere Bebauungspläne im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit zu betrachten, die nach § 13a BauGB aufgestellt werden/wurden. Auch die bereits im Dezember 2023 rechtskräftig gewordene 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ erfolgte im Verfahren nach § 13a BauGB. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche betrug dort ca. 3.500 m². Etwa 180 m südwestlich des Plangebietes befindet sich außerdem der Geltungsbereich der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10a „Schlagwiesen“, welche ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche dieser 1. Änderung beträgt ca. 1.420 m². Die Summe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche aller relevanten Planverfahren beträgt somit ca. 7.500 m² (= 2.515 m² + 3.500 m² + 1.420 m²), der Schwellenwert von 20.000 m² wird folglich nicht überschritten.

Im Geltungsbereich werden zudem keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, 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: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten von Winkelhaid, nördlich der Straße „An der Au“ und östlich der Reicherzaunstraße. Das Plangebiet ist ca. 4.500 m² groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 726 (tlw.), 729 und 733 in der Gemarkung Winkelhaid. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.



Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“

In den Geltungsbereich wurden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Wegflächen östlich des Baugrundstücks (Teile des Flst. Nr. 726, Gmkg. Winkelhaid) soweit mit einbezogen, dass sie bis an die Geltungsbereichsgrenzen des Urplans reichen. Dies dient der planungsrechtlichen Klarstellung und der Vereinfachung des Vollzugs, damit klar erkennbar ist, welcher Plan/welche Planänderung für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit heranzuziehen ist.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Winkelhaid und Richthausen. Das Grundstück ist in der nördlichen Hälfte bereits mit einer Maschinenhalle und zwei Garagen bebaut. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Zufahrtsstraße zudem ein befestigter Unterstand für einen Verkaufsautomaten. Im Übrigen wird das Plangebiet derzeit als offene Lagerfläche genutzt. Eine verkehrliche Erschließung liegt in Form einer asphaltierten Erschließungsstraße vor, welche westlich in die Reicherzaunstraße mündet. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Das Plangebiet grenzt nördlich an Ackerflächen und östlich an Waldflächen an. Südlich und südwestlich befindet sich die umliegende Bebauung des Gewerbegebiets Mayerhöfen. Direkt

westlich des Plangebietes wird ein derzeit unbebautes Grundstück als Lkw-Stellplatzanlage genutzt.

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 am 01.06.2023 geändert worden. Winkelhaid zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der zentralen Orte auf.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (G 2.2.7). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7), der am 01. Juli 1988 in Kraft getreten ist und zuletzt zum 18. August 2026 geändert wurde, weist Winkelhaid dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Im Stadt- und Umlandbereich soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden (2.3.2.1). Gemäß der Begründung hierzu soll der zunehmenden Trennung der Funktionsbereiche Wohnen und Arbeiten und damit einhergehender Zunahme von Pendelverkehren dahingehend begegnet werden, dass die Siedlungsentwicklung auch den Bedürfnissen der Wirtschaft nach attraktiven Standorten Rechnung trägt.

Die Schwerpunkte der gewerblichen Siedlungsentwicklung sollen möglichst in räumlicher Nähe zu den Hauptorten der Wohnbauflächenentwicklung realisiert und bestmöglich mit Verkehrsträgern des ÖPNV angebunden werden. Flächensparende, klimagerechte und energieeffiziente Bauformen sollen im gewerblichen Siedlungswesen verstärkt umgesetzt werden. (G 3.3) Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen (5.1.1.1).

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im seit dem 23.04.2026 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Winkelhaid ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordosten enthält der Änderungsbereich zudem minimale Teile der angrenzend dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald.

Nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und östlich Flächen für Wald an das Plangebiet an. Südlich und westlich wird das Plangebiet von weiteren gewerblichen Bauflächen umgrenzt. Darüber hinaus grenzt westlich die Darstellung einer Verkehrsfläche (Reicherzaunstraße) sowie der Verlauf eines Wanderweges an. In den südlich gelegenen, angrenzenden Bauflächen wurde nachrichtlich die Darstellung einer 220 kV-Freileitung der Tennet TSO GmbH übernommen.

Die Beibehaltung der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO innerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald können aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes vernachlässigt werden.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ ist folglich keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

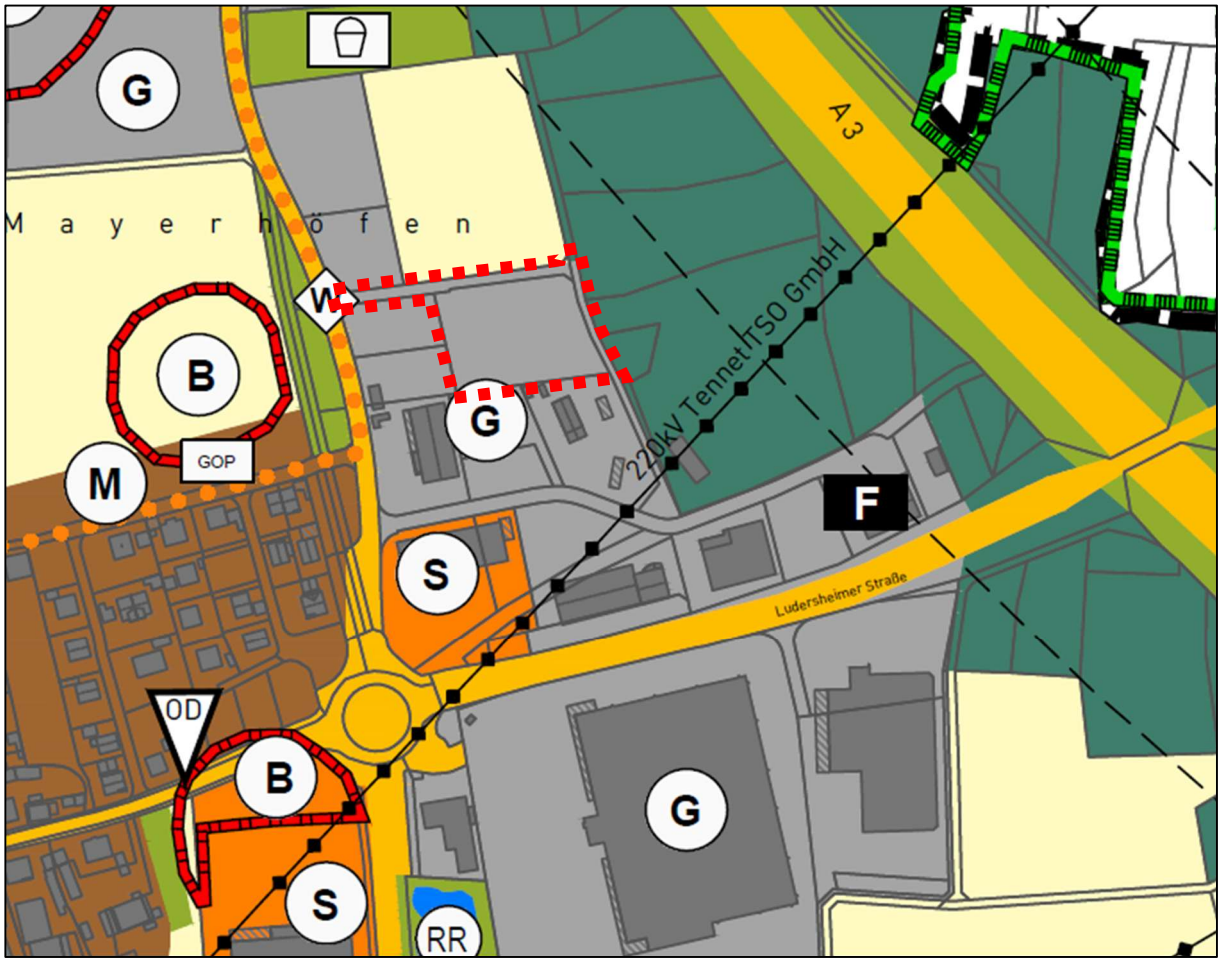


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem seit dem 23.04.2026 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid (Bereich der 3. Änderung des BP Nr. 6b ist mit rot gestrichelter Linie umrandet)

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 Errichtung eines Gewerbebetriebes durch Erweiterung einer bestehenden Baufläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“. Durch die Planung soll die bauliche Entwicklung eines noch unbebauten Teils des Baugrundstückes ermöglicht und damit ein Innenentwicklungspotential aktiviert werden.

Der Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Alternative Gewerbestandorte wurden somit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und abgewogen. Da es sich ferner um eine Erweiterung eines

Bestandsbetriebs auf dessen Grundstück handelt, werden keine Alternativen auf externen Flächen betrachtet.

Durch das Vorhaben werden keine land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht. Durch die Planung wird jedoch das Baugrundstück in Richtung der östlich angrenzenden Waldflächen erweitert, sodass zur Gewährleistung eines ausreichenden Waldabstandes eine aktive Gestaltung des Waldrandes erforderlich wird (vgl. Kap. I. B 11).

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, derzeit mit Stand der 2. Änderung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzte für das Plangebiet bisher ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde hier mit drei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 sowie einer maximalen Traufhöhe von 10,00 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m jeweils über Geländeoberkante festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist eine ca. 20 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen mit einem Pflanzgebot für freiwachsende Strauchhecken festgesetzt, um zur angrenzenden Waldfläche einen Abstand von 25,0 m einzuhalten. Die Fläche ist darüber hinaus als nicht bebaubare Sicherheitszone (Baumfallzone) festgesetzt. Die im Plangebiet liegenden Straßen und Wege sind als landwirtschaftlich genutzte Wegflächen festgesetzt.



Abbildung 3: Geltungsbereich der 3. Änderung des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ und bisherige zeichnerische Festsetzungen gemäß Urplan

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über eine Erschließungsstraße an der Reicherzaunstraße im Westen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Dieser Straßenstich war im Ursprungs-Bebauungsplan nur als landwirtschaftliche Wegefläche festgesetzt (siehe oben), wurde aber im Nachgang im Westen bis auf Höhe des Flst. Nr. 729 in einer Breite von 6 m ausgebaut. 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 den örtlichen Mischwasserkanal in der Reicherzaunstraße angeschlossen.

7. Immissionssituation

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

Der Gewerbelärm geht vom südlich und westlich des Änderungsbereichs liegenden Gewerbegebiet selbst 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 der Baufläche zu einer Erhöhung des Anlagenlärms führen kann.

Als weitere Lärmquelle ist der Verkehrslärm von der ca. 130 m südlich gelegenen Kreisstraße LAU 23 (Ludersheimer Straße) sowie der ca. 140 m nordöstlich gelegenen Autobahn (A3) zu nennen, dieser führt aber voraussichtlich 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 Bayrischen Landesamtes für Umwelt bekannt. (Abfrage am 06.05.2026)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich aber mehrere 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 westlich der Reicherzaunstraße bzw. südwestlich des Kreisverkehrs an der Reicherzaunstraße 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. Im Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es aber bereits früher zu Bodenumlagerungen und Bebauung gekommen. In der zuletzt erteilten Baugenehmigung waren auch keine denkmalschutzrechtlichen Auflagen enthalten. Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung

Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

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

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.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit TRENGW oder TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und entwässert über den Mischwasserkanal in der Reicherzaunstraße. Da es lediglich um eine Bebauungsplanänderung für ein Grundstück geht, ist eine Änderung der Entwässerung nicht vorgesehen.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Auch ist im Geltungsbereich kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden.

Durch die Planung wird aber ein Gewerbegebiet (GE) neu innerhalb der im Urplan festgesetzten Sicherheitszone (Baumfallbereich) der östlich angrenzenden Waldflächen festgesetzt. Im Urplan weist die festgesetzte Sicherheitszone eine Tiefe von 25 m auf. Durch eine aktive Waldrandgestaltung (regelmäßige Kontrolle der Randbäume, bei Bedarf Entnahme instabiler Bäume, Pflanzung von Sträuchern auf Fehlstellen) auf den Flst. Nr. 724 und 729/2 kann die erforderliche Sicherheitszone allerdings auf 15 m reduziert werden. Die konkreten Voraussetzungen hierzu wurden, in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay., durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem betroffenen Waldbesitzer und dem Bauherrn geregelt.

C PLANKONZEPT

Das Plankonzept sieht die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes um eine Gewerbehalle vor. Diese ragt in die bisherige Pflanzfläche. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) in Richtung Osten erforderlich.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung des im Urplan bereits festgesetzten Baugebietes handelt, werden Art und Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Nutzungen im Bestand und den Urplan weitgehend übernommen, aber sofern angezeigt auch angepasst

und modifiziert festgesetzt. Es wird folglich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aber nur ausnahmsweise zulässig. Durch die Ausnahmeregelung behält sich die Gemeinde die Entscheidung bei der Zulassung der genannten Nutzungsarten vor, so sollen andere gewerbliche Nutzungen nicht beeinträchtigt werden (z.B. über stoffliche Immissionen) und ein verträgliches Miteinander gesichert werden.

Gänzlich unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ebenso wie Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Da der Bedarf an Einzelhandelsbetrieben im direkten Umfeld bereits gedeckt ist, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit von Tankstellen soll einer übermäßigen Verkehrszunahme im Gebiet vorbeugen. Wohnnutzungen sind auch nicht in Form von Betriebsleiterwohnungen oder damit vergleichbaren Wohnnutzungen zulässig, um Immissionsschutzkonflikte, auch mit umliegenden Gewerbeflächen, zu vermeiden. Gleiches gilt auch für Beherbergungsbetriebe. Unzulässig sind auch Vergnügungsstätten Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung. Hier ist in erster Linie die nur gut 100 m in nördlicher Richtung liegende öffentliche Grünfläche mit dem Mehrgenerationen-Platz aber auch die Wohnnutzungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen im Westen anzuführen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Urplans und wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstmaß, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von drei (III) sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt bei 10,0 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Firsthöhe bei 12,0 m über Bezugspunkt. Eine Änderung gegenüber dem Urplan erfolgt an dieser Stelle bei der Wahl des Bezugspunktes. Dieser wird fortan festgesetzt als die Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der nördlich das Plangebiet erschließenden Zufahrtsstraße, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade, da hiermit eine klarere Festlegung gegeben ist als bisher über die Oberkante des „festgelegten Geländes“.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Überplanung der bisher festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Baumfallzone) durch ein Gewerbegebiet. Teile des Gewerbegebietes liegen auch weiterhin in der Baumfallzone, die aber aufgrund von Maßnahmen zur Waldrandgestaltung im benachbarten Waldbestand auf 15 m reduziert werden kann. Diese wird auch zukünftig von Bebauung freigehalten, da die überbaubare Grundstücksfläche 15 m vom Waldrand zurückbleibt. Die Festsetzung erlaubt in der vorliegenden Form im Vergleich zu bisher eine bessere Ausnutzung des Grundstücks. Da die GRZ mit 0,7 festgesetzt wurde und nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur eine Überschreitung um 50% und maximal 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.

Um eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes über die getroffenen Pflanzbindungen hinaus zu sichern und eine Vollversiegelung der Fläche zu unterbinden, wurde festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in Gewerbegebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gem. § 19 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig ist.

2. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei 50 m nicht überschreiten, was angesichts der beschränkten Grundstücksgröße und der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche auch kaum möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Um eine flexible Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen zu ermöglichen wird ein einzelnes Baufenster mit entsprechend großem Spielraum festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu der nördlich gelegenen Verkehrsfläche wird mit 2,0 m bzw. 3,0 m festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Abstände wird die Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Erschließungsstraße nach Osten nicht verhindert. Im Westen und Süden werden die Baugrenzen so angeglichen, dass sie mit den Baugrenzen des Urplans wieder ein gemeinsames Baufenster bilden. Im Osten wird die Baugrenze um ca. 13 m nach Osten erweitert. Sie hält damit 15 m Abstand zu den angrenzenden Waldflächen ein (vgl. Kap. I. B 11.).

3. Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsfläche in Gewerbegebieten 0,2 H, jedoch mind. 3,0 m. Dies dient dem Brandschutz sowie dem Schutz einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude. Im Norden werden die 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit der überbaubaren Grundstücksfläche nicht eingehalten, die Abstandsflächen dürfen hier aber ja bis zu deren Mitte zu liegen kommen.

4. Verkehrsflächen

Die im Norden des Plangebietes vorhandenen Verkehrsflächen, wie auch der Wirtschaftsweg im Osten werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Wirtschaftsweg erhält auch die Zweckbestimmung „land- und forstwirtschaftlich genutzte Wegflächen“. Dadurch wird der Bestand gesichert.

5. Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten

Der ruhende Verkehr soll, wie im Bestand oberirdisch untergebracht werden, weshalb festgesetzt wird, dass Stellplätze (einschließlich Fahrradabstellplätze), Garagen und Carports auf der gesamten Baufläche zulässig sind.

Sonstige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um so die Randbereiche der Grundstückefreizuhalten.

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. Die Errichtung eines Trennsystems zur Entwässerung des Plangebiets würde aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung zu einem unvertretbaren wirtschaftlichen Mehraufwand führen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung 0° bis 10°) oder Sattel- und Pultdächer (Neigung bis 25°) zu errichten. Damit wird die schon bestehende Festsetzung zu den Dachformen unverändert übernommen. Für technische Aufbauten und Anlagen (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Lüftungseinrichtungen etc.) wurde zudem neu festgesetzt, dass diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von den äußeren Gebäudekanten zurückzuversetzen sind. Die Festsetzung soll notwendige, technische Dachaufbauten ermöglichen ohne

die wahrgenommene Gebäudehöhe maßgeblich zu beeinflussen, was durch das Zurückversetzen erzielt werden kann.

Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist auch eine Aufständerung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, sodass die betrieblichen Anforderungen sichergestellt werden können. Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Dies dient der Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen. Mauern, einschließlich Gabionenwände, sind aus Gründen des Landschaftsbildes als Einfriedung nicht zulässig, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und werden in ihrer Ausführung (insbesondere im Hinblick auf leuchtende und blinkende Werbeanlagen) und Dimensionierung begrenzt.

8. Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen getroffen.

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je angefangener 600 m² 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 Plangebietes entspräche dies derzeit 6 zu pflanzenden Bäumen. Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf 20% ihrer Fläche mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geo-textilien) 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).

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.

9. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Insektenschutzes und der Nähe zum Wald 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; Verwendung von Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 3.000 K). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

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. Es erfolgt zwar eine Erweiterung des festgesetzten Gewerbegebietes und der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Urplan, durch den Waldbestand im Osten ist aber eine Eingrünung des Gewerbegebietes nach wie vor gewährleistet. Zudem werden neu Festsetzungen zu Baumpflanzungen aufgenommen, die diesen Entfall etwas kompensieren. Die weiteren Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert wieder festgesetzt. 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.

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 in Richtung Norden ca. 550 m entfernt gelegene Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sind aufgrund der dazwischen liegenden Flächen und der Autobahn sowie der Bahntrasse nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in Richtung Südwesten liegenden, ca. 800 m entfernten Teile desselben Vogelschutzgebietes, da hier der Siedlungskörper der Gemeinde Winkelhaid dazwischenliegt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 6633-371 „NSG "Schwarzach-Durchbruch" und Rhätschluchten bei Burgthann“ ist mit knapp 1,9 km, ebenfalls ausreichend entfernt.

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 3. Änderung befindet sich nur geringfügiger Strauchbestand an den Rändern. Ansonsten ist das Baugrundstück überwiegend schon genutzt oder anderweitig umgestaltet. Aufgrund der derzeitigen Situation im Plangebiet befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur (Nahrungs)Habitate häufiger Arten (Ubiquisten) des Siedlungsbereichs. Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten. So konnte unter einer Überdachung ein Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt werden.

Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Siedlungsbereich von Winkelhaid verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Auch Baumquartiere im angrenzenden Waldbestand 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. Zur Überprüfung möglicher Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fanden Begehungen am 25.06. und am 15.09.2026 statt, aber beides Mal ohne Funde. Im September 2026 konnten zwar an einem Erdhaufen einige Pflanzen der Nachtkerze (*Oenothera spec.*) nachgewiesen werden, diese wiesen aber keine typischen Fraßspuren des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpina proserpinus*) auf, so dass diese Falterart hier ebenfalls ausgeschlossen werden kann. 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 Aufzuchtszeiten 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.

II. PFLANZEMPFEHLUNG

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Obstbäume

Apfelbäume:	*Malus domestica*
	z.B. ‘Baumanns Renette’
	‘Berlepsch’
	‘Goldrenette von Blenheim’
	‘Jakob Fischer’
Birnenbäume:	*Pyrus communis*
	z.B. ‘Gellerts Butterbirne’
	‘Gute Graue’
	‘Köstliche von Charneu’
Zwetschgenbäume:	*Prunus domestica*
	z.B. ‘Fränkische Hauszwetschge’
	‘Wangenheimer Frühzwetschge’

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²