

Gemeinde Winkelhaid



**Bebauungsplan Nr. 34
„Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“
Begründung**

- Satzungsfassung -

12.11.2024

INHALT

I. Begründung	4
A Allgemeines	4
1. Planungsanlass und Verfahren	4
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
B Planerische Grundlagen.....	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Ziele der Raumordnung	5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Waldflächen, Alternativen	7
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7. Immissionssituation.....	9
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	10
9. Denkmalschutz	10
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	10
11. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen	11
12. Land- und Forstwirtschaftliche Belange	11
C Plankonzept	12
D Festsetzungen des Bebauungsplans	12
1. Art der baulichen Nutzung.....	12
2. Maß der baulichen Nutzung	14
3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Abstandsflächen	14
4. Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen	15
5. Verkehrsflächen	15
6. Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8. Immissionsschutz.....	16
9. Örtliche Bauvorschriften.....	16
10. Grünordnung.....	17
E Auswirkungen der Planung	18
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	18
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	18
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	19
F Bodenordnung	19
G Verzeichnis der Gutachten und Anhänge	19
II. Umweltbericht	20
A Einleitung	20
B Kurzdarstellung der Planung	20
C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	20
D Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.....	21
1. Schutzgut Fläche	21
2. Schutzgut Boden.....	22

3.	Schutzgut Wasser	22
4.	Schutzgut Klima und Luft	22
5.	Schutzgut Pflanzen	23
6.	Schutzgut Tiere	24
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	25
8.	Schutzgut Mensch	25
9.	Schutzgut Landschaft	26
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	28
E	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange	28
1.	Schutzgut Fläche	28
2.	Schutzgut Boden.....	29
3.	Schutzgut Wasser.....	30
4.	Schutzgut Klima und Luft	30
5.	Schutzgut Pflanzen	31
6.	Schutzgut Tiere.....	31
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	32
8.	Schutzgut Mensch	32
9.	Schutzgut Landschaft	32
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
11.	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	33
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	33
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	34
H	Alternativen und Nullvariante	34
I	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	35
J	Eingriffsbilanzierung und Ausgleich.....	35
K	Externe Kompensationsmaßnahmen	36
L	Kumulative Auswirkungen	38
M	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	39
N	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	41
O	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ..	42
P	Überwachung/Monitoring	42
Q	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	42
R	Zusammenfassung	44
III.	Pflanzempfehlung.....	46
IV.	Anhänge	47

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Nordosten der Gemeinde Winkelhaid befinden sich das Gewerbegebiet Mayerhöfen sowie als öffentliche Grünfläche der Mehrgenerationenplatz der Gemeinde. Das Gewerbegebiet soll nun nördlich des Mehrgenerationenplatzes zur Baurechtschaffung für einen Backshop mit Café und Außenbereich, erweitert werden. Diese Nutzungen sollen in Ergänzung zum Mehrgenerationenplatz entstehen und die Aufenthaltsqualität im östlichen Siedlungsbereich von Winkelhaid weiter verbessern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ wird als Hauptplanungsziel die Festsetzung eines Gewerbegebiets verfolgt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung sowie der Gestaltung der von baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, welcher aus diesem Grund zu ändern ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage DTK 25, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Winkelhaid. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Osten vom Grundstück Flst. Nr. 750, Gmkg. Winkelhaid, bzw. von Wald
- im Süden vom Grundstück Flst. Nr. 748/2, bzw. dem Mehrgenerationenplatz und
- im Westen von der Reicherzaunstraße.

Das Plangebiet ist ca. 1.100 m² (0,11 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 169/1 (tlw.), 732/1 (tlw.), 732/9 (tlw.) und 748 (tlw.) in der Gemarkung Winkelhaid. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an eine bestehende Waldfläche an. Südlich des Plangebiets liegt der Mehrgenerationenplatz der Gemeinde Winkelhaid. Darüber hinaus nach Süden und westlich des Plangebiets sind Gewerbegebiete festgesetzt (BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“). Diese Flächen sind derzeit aber teils noch landwirtschaftlich genutzt. Im überwiegenden Teil des Plangebiets selbst stockt Wald. Am westlichen Rand verläuft die Reicherzaunstraße. Angrenzend daran liegt eine mit Pflanzgeboten belegte Fläche.

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 01.06.2023 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 Planung betreffend trifft das LEP folgende Aussagen: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2). Außerdem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z 3.3).

Betreffend der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet trifft das LEP folgende Aussage: 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). Zum Verlust von forstwirtschaftlichen Nutzflächen legt das LEP im Grundsatz 5.4.1 fest, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Winkelhaid dem Stadt-Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Zur Siedlungsentwicklung legt der Regionalplan für die Gemeinde Winkelhaid fest, dass aufgrund der Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden sollen (G 2.3.2.1). Darüber hinaus sollen geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand ausgewiesen werden (G 5.1.2.5). Gemäß Ziel 5.4.4.1 soll die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen erhalten werden.

In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region Nürnberg ist im Umfeld des Plangebiets das landschaftliche Vorbehaltsgebiet LB 6 „Mittlere Frankenalb und Alt-

dorfer Albvorland“ dargestellt, das auch zu den großräumigen Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Erholung gilt. Gemäß Ziel 7.1.2.3 sind sie insbesondere als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu erhalten und zu gestalten. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 7.1.3.1). Maßstabsbedingt ist aufgrund der nur gebietscharfen Darstellung des Regionalplans nicht mit Sicherheit zu sagen, ob das Plangebiet nur am Rande des Vorbehaltsgebiets liegt oder schon außerhalb. Durch die Beschränkung der Eingriffe in Waldflächen, um die Funktionen des Waldes auch im Hinblick auf das Landschaftsbild zu wahren, wird auch unter Beimessung eines besonderen Gewichts dieses Belangs noch eine vertretbare Entwicklung in der vorliegenden Planung gesehen.

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 Fläche für Wald dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets im Bereich der Reicherzaunstraße ist als Fläche für die Landwirtschaft – Dauergrünland dargestellt.

Nördlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls Waldflächen dargestellt. Nordöstlich verläuft die Bundesautobahn 3, die als solche dargestellt ist. Südlich des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche und darüber hinaus sind Flächen für Landwirtschaft und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich des Plangebiets sind Dauergrünland und darüber hinaus gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich bzw. südlich verläuft die Grenze eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, das bisher jedoch noch nicht ausgewiesen wurde.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB über die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

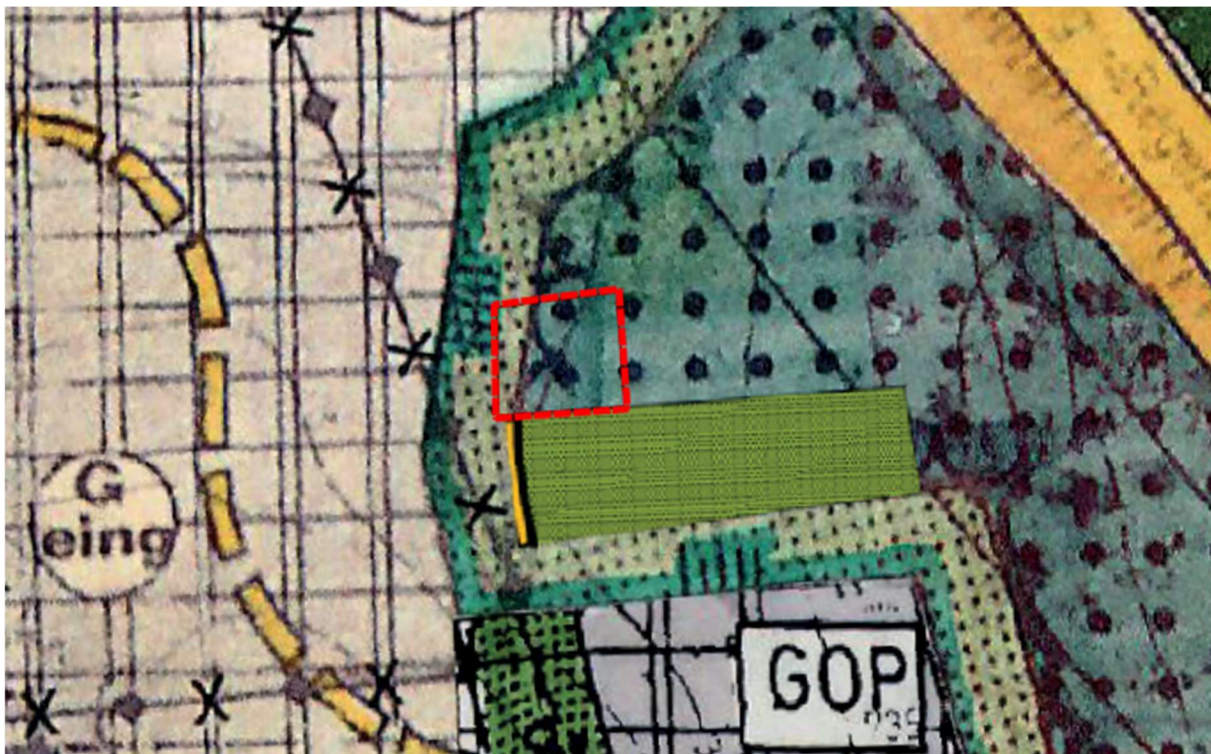


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid mit Stand der 9. Änderung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ ist mit rot-gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Waldflächen, 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 und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, allerdings nur mit den Verkehrsflächen und dem Straßenbegleitgrün. Das restliche Plangebiet und damit der Großteil der zu überplanenden Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist bisher mit Wald bestanden. Es ist vorgesehen den Wald im Geltungsbereich zu roden und die Inanspruchnahme des Waldes an anderer Stelle auszugleichen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

In Winkelhaid sind derzeit 547 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet (Stand 30.06.2021). Im Zeitraum zwischen 2014 und 2020 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 491 (Stand 30.06.2014) um ca. 12% zu, wobei der Höchststand 2017 mit 569 erreicht wurde. Aktuell ist ein leichter Rückgang festzustellen.¹ Dem stehen derzeit 1.842 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verzeichnete im Zeitraum von 2014 bis 2020 ebenfalls eine positive Entwicklung von 1.652 (Stand 30.06.2014) auf den heutigen Stand und damit um ebenfalls ca. 12%.² Der Überhang an Beschäftigten am Wohnort gegenüber den Beschäftigten am Arbeitsort Winkelhaid bedeutet einen Überhang an Auspendlern.

Das Pendlersaldo beträgt am 30.06.2021 für Winkelhaid entsprechend der obigen Zahlen - 1.295. Am 30.06.2014 betrug das Pendlersaldo für Winkelhaid noch - 1.161 und erfuhr damit, wie die Entwicklung der Beschäftigten an Wohn- und Arbeitsort, eine Zunahme um 12%.

Um einer weiteren Zunahme des Auspendelns entgegenzuwirken, sollen Arbeitsplätze in Winkelhaid gesichert bzw. neu geschaffen werden. In der jüngeren Vergangenheit fand lediglich eine Ausweisung eines Gewerbegebietes im Jahr 2015 mit dem Gewerbegebiet Eyerbruch (Bebauungsplan Nr. 25), das auch bereits vollständig bebaut ist, statt. Bei der Gemeinde Winkelhaid gingen im vergangenen Jahr ca. 20 Ansiedlungsanfragen von Gewerbebetrieben (Stand Januar 2023) ein.

Im Gemeindegebiet sind noch Gewerbeflächen mit Baurecht vorhanden. Es handelt sich dabei um Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Mayerhöfen (BP Nr. 6b) mit ca. 4,2 ha, wobei diese zumindest auf etwa einem Viertel als Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen befinden sich jedoch ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem Bodenmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sind noch gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt, die bisher noch nicht entwickelt sind. Es handelt sich dabei um eine gewerbliche Baufläche von 0,6 ha südlich des Mehrgenerationenplatzes, die jedoch von der Reicherzaunstraße zurück versetzt liegt und damit nicht die gewünschte Aufmerksamkeit für die geplante Nutzung ermöglicht, sowie um eine ca. 1,2 ha große Fläche nördlich der Egelseestraße. Auch sie grenzt nicht unmittelbar an den Mehrgenerationenplatz an und wäre damit der Umsetzung des Konzepts nicht dienlich.

Auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) und Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Bei den im Gemeindegebiet noch nicht vollständig bebauten Mischgebieten handelt es sich um Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6a „Mayerhöfen Ost“, des Bebauungsplans Nr. 8 „Egelsee“ sowie des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Bühl“. Da

¹ Online-Datenbank GENESIS des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2023), <https://www.statistikdaten.bayern.de>, Abruf am 30.01.2023

² Online-Datenbank GENESIS des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2023), <https://www.statistikdaten.bayern.de>, Abruf am 30.01.2023

das Plankonzept jedoch eine Nutzung von Synergieeffekten mit dem Mehrgenerationenplatz vorsieht, kämen für die Umsetzung des Vorhabens lediglich die direkt angrenzenden Flächen in Frage.

Durch die Lage des Plangebiets an der Reicherzaunstraße mit Anschluss an eine Kreisstraße und die damit einhergehende Anbindung an das überörtliche Straßennetz handelt es sich um eine sinnvolle Lage für einen Gewerbestandort.

Durch die Planung des Gewerbegebiets entstehen Kosten für die Gemeinde sowie Folgekosten für den Unterhalt der technischen Infrastruktur. Diese werden jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur der Reicherzaunstraße – es entfällt die erstmalige Herstellung der Erschließung – als vertretbar angesehen.

Als Alternativen zur vorliegenden Planung käme zum einen eine Realisierung des Vorhabens südlich des Mehrgenerationenplatzes oder auf der Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Reicherzaunstraße in Frage. Diese Flächen stehen jedoch nicht in absehbarer Zeit dem Bodenmarkt zur Verfügung. Bei der Wahl von im FNP schon als gewerbliche oder gemischte Bauflächen dargestellte Flächen, würde ebenfalls Außenbereich in Anspruch genommen, so dass auch dort keine Maßnahme der Innenentwicklung möglich gewesen wäre.

Durch die Verkleinerung des Plangebiets auf die für das geplante Vorhaben erforderliche Flächengröße erfolgt eine bedarfsangepasste Planung unter Würdigung aller übrigen Belange (Flächensparen, Forstwirtschaft, Landschaftsbild).

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach für diesen Bereich derzeit noch nach § 35 BauGB. Ein kleiner Teilbereich im Westen des Plangebiets liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, derzeit mit Stand der 1. Änderung, welcher neben einer Verkehrsfläche (Reicherzaunstraße) eine öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt. Für diesen Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 30 BauGB.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Westlich bzw. im Westen des Plangebiets verläuft die Reicherzaunstraße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets soll über den bestehenden Mischwasserkanal DN700 in der Reicherzaunstraße erfolgen, wobei vorgesehen ist das Niederschlagswasser soweit dies technisch möglich ist, vorrangig zu versickern. Aufgrund der in diesem Bereich des Gemeindegebiets vorzufindenden bindigen Böden ist eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich. In früheren Erkundungen von Bodenverhältnissen im benachbarten Umfeld des Plangebietes wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $8,85 \times 10^{-8}$ ermittelt. Auch ein Bodenaustausch wäre nicht zielführend, da die anstehenden Tonschichten direkt auf Mergelstein aufliegen, der ebenfalls als Wasserstauer fungiert. Gutachterlich wird eine tiefere Erkundung, in der Hoffnung auf durchlässige Schichten zu stoßen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht als zweckmäßig erachtet. Erkundung, Vorreinigung, Versickerungsschacht und deren Wartung wären für die Größe der Baufläche von nur 930 m² kostenintensiv. Hinzu kommt das Restrisiko einer Grundwasserverunreinigung, selbst wenn Sickerschächten eine Vorreinigung vorgeschaltet werden würde, da eben direkt auf dem anstehenden Gestein versickert werden würde. (Stellungnahmen IB Miller vom 07.05. und 09.09.2024)

Ein ausreichend leistungsfähiges Gewässer als Vorflut ist nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Röstbach, der in ca.

600 m Entfernung fließt, ist nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umsetzbar, sodass alternative Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung umzusetzen sind. Es können z.B. Zisternen zur Sammlung des bzw. Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser angelegt werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dieser ist für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ausreichend dimensioniert, da ein Teil des Plangebiets bereits in der Entwässerung des Bebauungsplans Nr. 6b berücksichtigt ist. Sofern kein abwasserintensiver Betrieb angesiedelt wird, ist daher eine Einleitung ohne nachteilige Auswirkungen auf das Kanalnetz und die Mischwasserentlastungen möglich. (Stellungnahme IB Miller vom 07.05.2024)

Es ist vorgesehen die Abfallsammelbehälter am Abholtag an der Reicherzaunstraße aufzustellen.

7. Immissionssituation

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, sowie Verkehrswege (BAB 3, Bahnlinie Nürnberg-Altendorf) von denen Lärmemissionen ausgehen können. Außerdem sind die angrenzenden über den BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ festgesetzten Gewerbegebiete zu beachten und damit auch Summationswirkungen auf die westlich gelegenen Wohnnutzungen.

Darüber hinaus können durch die Nutzung des Beachvolleyball- bzw. des Streetball-Platzes auf dem Mehrgenerationenplatz südlich des Plangebiets Schallimmissionen durch Freizeitlärm einwirken, im Hinblick auf die geplante Art der baulichen Nutzung im Plangebiet aber unkritisch sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Nutzungen zugelassen, die Geräuschimmissionen in Form von Gewerbelärm nach sich ziehen können. Ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 16.09.2024) wurde erstellt und kam zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche:

Die im näheren Umfeld des Plangebiets verlaufenden Verkehrswege (Bundesautobahn A 3 und Bahnlinie Nürnberg-Altendorf) führen in der Summe zu Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet von tags 66 dB(A) und nachts 61 dB(A). Dabei resultieren die maßgeblichen Immissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesautobahn A 3, die Bahnlinie ist schalltechnisch von untergeordneter Bedeutung.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsrgeräusche führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts um 1 dB(A) tags und um 6 dB(A) nachts. Zur Tagzeit werden die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) tags/nachts zur Tagzeit eingehalten, nachts jedoch um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Auslösewerte der Lärmsanierung von 72/62 dB(A) tags/nachts werden zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn im vorliegenden Fall (Flächenverfügbarkeit, Dammlage der Autobahn) nicht umsetzbar sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Anlagengeräusche:

Aufgrund der im Umfeld des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe und Wohngebäude sowie der festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ ist von einer Vorbelastung an den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebiets auszugehen. Diese Vorbelastung ist bei der zulässigen Geräuschkontingentierung innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets auch weiterhin sicherzustellen.

Ferner können aus umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen Immissionen einwirken, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und auch Erschütterungen. Diese sind zu dulden, wenn sie im Rahmen der guten fachlichen Praxis entstehen (z.B. Weidegang, Gülleausbringung).

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt (Quelle: ABuDis, LfU Bayern, Abfrage am 30.01.2023).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Es befindet sich aber westlich der Reicherzaunstraße bzw. westlich sowie südwestlich des Plangebietes eine Siedlung der späten Latènezeit (D-5-6633-0182) mit unklarer Abgrenzung, eine Siedlung allgemein vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-5-6633-0185) und im Bereich der Richthausener Straße im Süden eine Siedlung der Hallstattzeit sowie Wüstung des ausgehenden frühen, hohen und späten Mittelalters (D-5-6633-0198).

Aufgrund der Denkmaldichte und der Siedlungsgunst im Umfeld des Plangebiets sind bisher unerkannte Bodendenkmäler bzw. zugehörige Funde zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet 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 überschwemmunggefährdeten 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist, soweit technisch möglich, über eine Versickerung vorgesehen. Nicht versickerbares, oder als Brauchwasser nutzbares Niederschlagswasser soll über die bestehende Kanalisation im Mischsystem abgeleitet werden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde

geprüft (Stellungnahme IB Miller vom 07.05.2024). Die Errichtung eines Trennsystems zur Entwässerung des Plangebiets würde aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung zu einem unvermeidbaren wirtschaftlichen Mehraufwand führen (siehe auch die Ausführungen unter Kap. I.B.6).

11. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Das Plangebiet befindet sich nicht mehr innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 3 im Nordosten und damit auch außerhalb der Anbauverbotszone im Abstand von 40 m zur Autobahn nach § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Werbeanlagen, welche den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 3 ist für die Errichtung von Werbeanlagen hier keine Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich.

12. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden Waldflächen im Sinne des BWaldG und des BayWaldG in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flst. Nr. 748, Gmkg. Winkelhaid, welche eine Fläche von 776 m² hat. In der Waldfunktionskarte für die Region Nürnberg ist dieser Bereich als lokaler Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald verzeichnet. Hier wird eine Rodung von Wald erforderlich.

Diese Rodungsfläche ist an anderer Stelle im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen flächengleich auf 767 m² neu aufzuforsten, um die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen zu erhalten (vgl. Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans). Der Ausgleich der in Anspruch genommenen Waldfläche von 767 m² ist auf Flst. Nr. 424, Gemarkung Penzenhofen, Stadt Altdorf b. Nürnberg, als Erstaufforstung vorgesehen.



Abbildung 3: Waldflächen im Plangebiet (vorhandener Wald grau dargestellt, zu rodender Waldbereich grün schraffiert)

Trotz der vorgesehenen Rodung liegen die Baugrenzen teilweise noch in der Baumfallzone. Innerhalb der Baumfallzone besteht für die geplanten Gebäude und die sich dort aufhaltenden Personen eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche oder herabfallende Äste. Aus diesem Grund sind innerhalb der Baumfallzone statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Baumfall vorzusehen. Vor allem im Norden wurde deshalb bereits das Baufenster vom Waldrand abgerückt. Eine Freihaltung der Baufläche von baulichen Anlagen in einer Tiefe einer ganzen Baumlänge wird aber nicht für erforderlich gehalten, da eine konkrete Gefahr eines Baumfalls hier nicht in besonderem Maße zu befürchten ist. Zur Reicherzaunstraße hin bestehen schon jetzt Verkehrssicherungspflichten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und der bereits im Plangebiet vorhandenen Infrastruktur wird hier den gewerblichen Nutzungen der Vorrang vor den forstwirtschaftlichen Belangen gewährt.

Landwirtschaftliche Flächen werden keine in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Belange sind auch sonst nicht betroffen.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Realisierung eines Backshops mit Café und Außenbereich vor. Die Größe des Plangebietes wurde auf dieses Vorhaben angepasst. Der Betrieb dieses Backshops soll in Ergänzung zum Mehrgenerationenplatz entstehen und die Aufenthaltsqualität im östlichen Siedlungsbereich von Winkelhaid weiter verbessern. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zum Mehrgenerationenplatz sollen Synergieeffekte genutzt werden.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit verschiedenen Einschränkungen festgesetzt.

Zur Vermeidung von schädlichen Schallimmissionen an den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen und geplanten Nutzungen (Gewerbe- und Mischgebiete) werden die folgenden Emissionskontingente für die zwei Teilbereiche (GEe 1 und GEe 2) des Plangebiets festgesetzt, die von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) einzuhalten sind. Sie wurden im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.09.2024) gutachterlich ermittelt. Die Kontingentierung erfolgt sowohl für den Tag-, als auch für den Nachtzeitraum.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel (dB)	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00)
GEe 1	70	55
GEe 2	72	57

Da es richtungsabhängig möglich ist, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den relevanten Immissionsorten durch die oben aufgeführten Emissionskontingente nicht voll ausgeschöpft werden, werden zur Minimierung der Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen, die folgend aufgeführten, richtungsabhängigen Zusatzkontingente festgesetzt.

Richtungssektor k (Nord \triangleq 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in Dezibel (dB) für Richtungssektor	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00)
A (302°-160°)	5	5
B (283°-302°)	10	10
C (220°-283°)	0	0
D (160°-220°)	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen oder im Freistellungsverfahren vorzulegen.

Alternativ kann ein Vorhaben auch zugelassen werden, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die maßgeblichen Immissionsorte sind auf einem Beiplan auf dem Planblatt mit dargestellt.

Ganz allgemein ist hinsichtlich der Festsetzung einer Emissionskontingentierung in einem Bebauungsplanverfahren auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 einzugehen, das neue Randbedingungen für diese Art der Festsetzungen gesetzt hat. Eine Emissionskontingentierung kann demnach nur noch gebilligt werden, wenn zumindest in Teilbereichen grundsätzlich alle nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen realisiert werden können. Andernfalls ist eine planexterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich, also eine Zulässigkeit dieser Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Als Anhaltswerte für Emissionskontingente von Gewerbegebieten ohne Emissionsbegrenzung nennt die DIN 18005 einen Wert von 60 dB für den Tag- und den Nachtzeitraum. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente werden zur Tagzeit keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung vorgenommen. Zur Nachtzeit erreichen die Emissionskontingente diesen Wert nicht. Die festgesetzten Werte sind dennoch für viele Gewerbebetriebe ausreichend. Für Betriebe mit hoher nächtlicher Aktivität (z.B. intensivem Staplerverkehr im Freien, relevantem nächtlichen Lkw-Aufkommen oder umfangreichen Ladetätigkeiten) sind diese Kontingente ggf. aber nicht ausreichend, es ist jedoch allein aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht von der Ansiedlung solcher Betriebe auszugehen.

Unter Berücksichtigung sowohl der Basis- als auch der Zusatzkontingente ergeben sich jedoch auch für die Nachtzeit zulässige Schallpegel für die entsprechende Abstrahlrichtung, die die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht einschränken. So ist im Teilbereich GEe 2 nachts 57 dB(A) möglich plus Richtung Osten im Richtungssektor A nochmals 5 dB(A) höherliegende Schallpegel. Die Gemeinde Winkelhaid verfügt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ und damit im näheren Umfeld des Plangebiets über Gewerbeflächen ohne (wesentliche) Emissionsbeschränkung. Damit wären neben der gegebenen planinternen Gliederung auch die Voraussetzungen der durch die Rechtsprechung geforderten Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Gemeindegebiets (planexterne Gliederung) erfüllt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der Lage des Plangebiets unzulässig. Beherbergungsbetriebe sollten näher am Ortskern und am ÖPNV situiert werden, zudem würden hier immissionsschutzrechtliche Aspekte eine Rolle spielen. Außerdem sind Logistikbetriebe nicht zulässig. Zu Logistikbetrieben werden Gewerbebetriebe gezählt, in denen Waren oder Güter angeliefert, umverteilt und weitertransportiert werden. Es findet jedoch keine Herstellung oder Weiterverarbeitung von Produkten und Waren statt. Die Betriebe sind vom Fehlen eines wesentlichen Kundenverkehrs geprägt. Aufgrund der hohen Zahl der zu erwartenden An- und Abfahrten ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen, was am vorliegenden

Standort aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs nicht wünschenswert ist. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, aufgrund der damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung (wie Imageverlust des Umfelds, kulturelle, soziale und religiöse Konflikte, Trading-Down-Prozesse) ausgeschlossen.

Zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration wird die zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 800 m² beschränkt. Darüber hinaus sind ausschließlich Sortimente zur Deckung des Nahversorgungsbedarfs oder des sonstigen Bedarfs zulässig. Um eine Direktvermarktung von Produkten zu ermöglichen wird weiter festgesetzt, dass die Vermarktung von Produkten des Innenstadtbedarfs ausnahmsweise zulässig ist, soweit diese durch im Gebiet ansässige Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsflächen einnehmen. Die Größe der Verkaufsfläche darf maximal 100 m², bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, betragen. Bezüglich der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen wird auf die Anlage 2 des LEP Bayern verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO unterschritten. Aufgrund der teilweisen Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks durch die Baumfallzone wird die Unterschreitung jedoch als vertretbar angesehen.

Hauptgebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zu errichten. Terrassen sind darüber hinaus auch innerhalb der für Terrassen festgesetzten Baugrenze zulässig. Damit kann das Baugrundstück optimal ausgenutzt werden, man wahrt aber einen offenen Straßenraum.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um so der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Zahl der Vollgeschosse über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche in der Fahrbahnmitte der Reicherzaunstraße, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade herangezogen. Die Straße ist bereits hergestellt. Damit bleiben die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung unterhalb der Kulisse des angrenzenden Waldes.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es wird dabei ein Baufenster festgesetzt, welches die Umsetzung des Konzeptes ermöglicht und noch einen gewissen Spielraum bei der Stellung weiterer baulicher Anlagen einräumt. Aufgrund des nördlich und östlich gelegenen Waldes bzw. der Baumfallzone ist die Baugrenze in diesen Bereichen zurückversetzt, v.a. im Osten.

Es wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art 6 BayBO und beträgt demnach 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

4. Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um im Plangebiet eine gewisse räumliche Ordnung zu erhalten. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkelhaid in ihrer jeweiligen Fassung.

Eigene Flächen für Nebenanlagen wurden zeichnerisch nicht festgesetzt. Sie sind daher gemäß § 14 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig, sofern es sich um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen handelt.

5. Verkehrsflächen

Im Westen des Plangebiets verläuft die Reicherzaunstraße über die das Plangebiet erschlossen ist. Der Teil der Straße, der im Plangebiet liegt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und so im Bestand gesichert.

6. Umgang mit Niederschlagswasser

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Daher ist Niederschlagswasser, soweit technisch möglich, zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen. Auf die schwierigen Bodenverhältnisse und die in Kap. I.B.6 gemachten Ausführungen wird verwiesen.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise großfugigem Pflaster, befestigt werden. Zum Schutz des Bodens vor Eintrag von schädlichen Stoffen, wie dies in Gewerbegebieten verstärkt zu erwarten ist, gilt dies nur soweit keine wasserwirtschaftlichen oder betrieblichen Belange entgegenstehen, in diesem Fall können auch undurchlässige Beläge verwendet werden. Hier sollten Betriebsflächen mit einer entsprechenden Neigung ausgeführt werden und das Niederschlagswasser seitlich über den bewachsenen Oberboden oder eine entsprechende Filterschicht versickert werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung). Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 3.801 Wertpunkten zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich von 767 m² auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 424 (Gmkg. Penzenhofen, Stadt Altdorf b. Nürnberg) zu decken, die nur knapp 700 m nordöstlich des Plangebiets entfernt liegt. Auf diesem Flurstück besteht zu großen Teilen ein Laubmischwald, ca. 770 m² waren früher aber intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von einem standortgerechten Eichen-Hainbuchenwald.

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes von Winkelhaid liegt, ist eine Festsetzung nicht möglich. Die Umsetzung der Maßnahme ist aber über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche gesichert.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen wird aufgrund der Nähe zu den Gehölzbeständen des Waldes außerdem festgesetzt, dass diese vogelschonend auszu-

führen sind. Dabei sind Maßnahmen an Fensterflächen ab einer Größe von 5 m² durchzuführen. Grundsätzlich sind Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%) zu verwenden. Zusätzlich sind Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen handeln.

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

8. Immissionsschutz

Zum Schutz von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sind, vor Verkehrslärmeinwirkungen werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt: Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die folgenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ erfüllen:

	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.	für Büroräume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018.

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume. Bei Schlafräumen (auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Es muss hierbei eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens im Zuge des Bauantrags zu erbringen oder im Freistellungsverfahren vorzulegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen waren am Emissionsort (hier insbesondere Bundesautobahn 3) aufgrund der Topographie und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

9. 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).

Für die Errichtung von Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden, damit die Durchgängigkeit von Kleinlebewesen gewahrt bleibt. Hecken als Einfriedungen sind zur Förderung einer höheren Biodiversität lediglich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Klarstellend wird festgesetzt, dass Mauern und Gabionenwände als Einfriedung unzulässig sind.

Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden mit Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist erforderlich, da die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu benachbarten Waldflächen kleiner sind als die möglichen Baumhöhen und damit die Tiefe der Baumfallzone.

Aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass technische Aufbauten auf Gebäuden um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurück zu versetzen sind.

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 Ortsbildes, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem sind hier die Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn im Nordosten zu beachten. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt aber nicht der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

10. 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, Dächern und Stützmauern getroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Bepflanzung der Gewerbegrundstücke ist 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, 3mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Damit wird neben einer Eingrünung der Stellplätze auch eine Beschattung erreicht, was zur Vermeidung von Hitzeinseln beiträgt. Für je fünf Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung auf einem durchgehenden Pflanzstreifen oder mit einer mindestens 15 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind die Baumschreiben vor Überfahren zu sichern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume kann auf die nach Festsetzung § 10 Abs. 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Zur Sicherstellung geeigneter Wuchsbedingungen sind bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen mindestens 10 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.

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

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind zum Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (max. Wasserkapazität des Vegetationssubstrats mind. 45% und einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 10^{-4} bis $5 \cdot 10^{-6}$) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die kombinierte Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Dächern ist grundsätzlich möglich.

Für den Fall, dass aus technischen Gründen die Begrünungen nicht wie festgesetzt ausgeführt werden können, werden die folgenden Festsetzungen als Alternativen benannt um die ausreichende Durchgrünung dennoch sicherzustellen: Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dach- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die o.g. Bestimmungen hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Stützmauern, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist zur Sicherstellung des Wuchserfolges ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanzungen sind diese bis spätestens 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Stand Dezember 2021). Es wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) werden externe Ausgleichsflächen herangezogen. Diese dienen auch der Deckung des waldbrechtlichen Ausgleichs. Für weitere Ausführungen wird auf die Kapitel J und K des Umweltberichtes verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG festgestellt werden. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2. 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 des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

An Vermeidungsmaßnahmen ist lediglich erforderlich, dass eine Rodung der Waldfläche (Freimachung von Bäumen und Sträuchern) ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) stattfindet (vgl. hierzu § 39 Abs. 5 BNatSchG). Weitere Vermeidungs- oder sogar vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Zum derzeitigen Kenntnisstand sind – unter Einhaltung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahme – weder das Schädigungs-, Störungs- noch das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Auch hier wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. N verwiesen.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind auch 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471.03 „Nürnberg-Reichswald“ (ca. 400 m nördlich des Geltungsbereiches jenseits der Autobahn oder in ca. 900 m in südwestlicher Richtung jenseits der Ortslage von Winkelhaid) zu erwarten, auch wenn im Plangebiet Wald besteht. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Vogelschutzgebietes durch die geplante Ausgleichs-/Ersatzaufforstungsfläche, sind ebenfalls nicht zu befürchten. Hier wird vielmehr neuer Wald-Lebensraum durch die Aufforstung geschaffen.

Auch für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6633-371.02 „NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burgthann“ (ca. 2 km in südöstlicher Richtung) – sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 16.09.2024

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Die Gemeinde Winkelhaid plant am nordöstlichen Ortsrand die Erweiterung des Gewerbegebietes im Anschluss an den bestehenden Mehrgenerationenplatz. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ im Regelverfahren aufgestellt werden. Die Fläche liegt östlich der Reicherzaunstraße, nördlich des Mehrgenerationenplatzes und wird im Norden und Osten durch Waldfläche begrenzt.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten, wird grundsätzlich für alle Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurde auch das angrenzende Umfeld mit einbezogen.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ umfasst ca. 0,11 ha. Es besteht aus Teilen der bestehenden Reicherzaunstraße sowie einer Kalamitätsfläche, die bis 2020/2021 als Hochwald bestand und im FNP/LP auch als Fläche für Wald dargestellt ist.

Ein kleiner Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“. Der Bebauungsplan Nr. 6b setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche (Reicherzaunstraße) und eine öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Die Straßenverkehrsfläche wird gemäß dem Bestand übernommen, der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für den Rest des Plangebietes aber ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m über der Höhe der Fahrbahnmitte der Reicherzaunstraße festgesetzt. Ferner erfolgten Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zu Stellplatz- und Dachbegrünungen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Bau- und Naturschutzrechts, des Immissionsschutzrechts und dem Wasserrecht, waren bei der vorliegenden Planung auch die Vorgaben der europarechtlichen Vorschriften zum Schutzgebietssystem NATURA 2000, sowie die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Winkelhaid sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Nürnberger Land zu berücksichtigen.

Regionalplan der Region Nürnberg (7)

Im Regionalplan der Region Nürnberg liegt das Plangebiet am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets LB 6 „Mittlere Frankenalb und Altdorfer Albvorland“, evt. sogar schon außerhalb, und gehört zu den großräumigen Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Gemäß Ziel 7.1.2.3 sind sie insbesondere als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu erhalten und zu gestalten. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 7.1.3.1).

In der Waldfunktionskarte für die Region Nürnberg ist das Plangebiet als lokaler Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald verzeichnet.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP (wirksam seit 20.07.2000) überwiegend als Fläche für Wald dargestellt. Der westliche Rand ist im Bereich der Reicherzaunstraße als Fläche für Landwirtschaft – Dauergrünland dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung eines Schutzbereichs für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG). Für dieses wurde aber bisher noch kein Unterschutzstellungsverfahren begonnen und ist auch nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP ist ein Fachkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege. Es fasst die natur- und landschaftsfachlichen Kenntnisse zu einem Landkreis bzw. einer kreisfreien Stadt zusammen und stellt den Gesamtrahmen für alle für den Arten- und Biotopschutz notwendigen Maßnahmen dar. Das ABSP des Landkreises Nürnberger Land (2008) sieht für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Ziele vor.

Allgemeine Ziele und Maßnahmen für Waldökosysteme im ABSP (Kap. 3.4.1) lauten u.a.:

1. – 5. [...]

6. Förderung der natürlichen Sukzession mit Schlag- und Staudenfluren sowie Vorwaldstadien,

- als nicht bepflanzte Teilflächen im Umfeld von Erst- oder Wiederaufforstungen, z. B. auf „Katastrophenflächen“ nach Sturmwurf, insbesondere dort, wo aufgrund der örtlichen Ausgangslage keine Sukzession zu Nadelholzbeständen zu befürchten ist;
- an Waldrändern, insbesondere auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zur Neuanlage, Ergänzung oder Verbesserung von Saumstrukturen;
- auf sonstigen unbestockten Teilflächen, z.B. an Wegrändern oder anstelle von Wildäckern.

7. – 8. [...]

Darüber hinaus liegt das Plangebiet auch nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes für den Naturschutz und nicht innerhalb von Flächen mit bestehenden und/oder im ABSP vorgeschlagenen Schutzgebieten. Die im FNP vorliegende Abgrenzung eines LSG wurde hier nicht übernommen.

D BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, umfasst ca. 0,11 ha und ist bisher v.a. forstwirtschaftlich

genutzt. Lediglich ein kleiner Teil im Westen ist schon überplant und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“. Dort wurden Verkehrsflächen festgesetzt und in Form der Reicherzaunstraße auch umgesetzt.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche ist aufgrund des überwiegend un bebauten Zustandes als hoch zu bewerten.

2. Schutzgut Boden

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern ist der geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus Oberen Pliensbach-Schichten (Lias Delta = Amaltheenton) des Unteren Jura beschaffen. Westlich anschließend stehen Sinemur- und Untere Pliensbach-Schichten (Lias Alpha 3, Lias Beta, Lias Gamma) des Unteren Jura an.

Die bodenkundlichen Verhältnisse sind von dem Ausgangsmaterial geprägt, wodurch es sich bei den überwiegend vorkommenden Bodentypen Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein) mit einer verbreitet flachen Deckschicht aus (Löss-)Lehm handelt. Die Böden könnten je nach Zusammensetzung wasserstauende Eigenschaften besitzen.

Der Großteil des Plangebiets wurde bisher forstwirtschaftlich genutzt. Bis auf die hergestellte Reicherzaunstraße und angrenzende Flächen des Mehrgenerationenplatzes, liegen im Änderungsbereich keine ge- bzw. zerstörten Bodenfunktionen vor. Die Nebenwege sind überwiegend unbefestigt und teilweise bewachsen. Das Ertragspotenzial ist entsprechend der vorliegenden Bodeneigenschaften lokal unterdurchschnittlich einzustufen.

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster (ABuDIS) sind im Geltungsbereich keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasser- verunreinigungen bekannt (Stand: Januar 2023).

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden ist als mittel einzustufen.

3. Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer, sowie festgesetzte Wasserschutz-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Es gibt auch keine überschwemmungsgefährdeten Flächen.

Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich mit der Röst/dem Röstgraben (Gewässer III. Ordnung) in ca. 500 m Entfernung im Süden.

Angaben zu den Grundwasserständen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist als gering einzustufen.

4. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Winkelhaid liegt im Übergangsbereich von ozeanischem zu kontinentalem Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. Es ist gekennzeichnet durch niederschlagsarmes, mildes bis warmes Klima. Es gibt relativ geringe Jahresniederschläge und es herrschen milde Temperaturen vor. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur bei 7,0 – 8,0 °C. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat (vgl. Abschlussbericht Landesweite Schutzkarte Klima/Luft 2021). Die mittlere

jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 750 und 850 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat eine Dauer von etwa 220 -230 Tagen. Im Jahresdurchschnitt sind ca. 50 – 60 Nebeltage im Plangebiet festzustellen (BayFORKLIM 1996).

Das Plangebiet stellt als (Vor-)Waldfläche ein potenzielles Frischluftentstehungsgebiet dar, das an weitere Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung angrenzt. In der Waldfunktionskarte ist der Bereich als lokaler Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald verzeichnet.

Nach der „Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern: Planungshinweiskarte“ des BAYLFU (2021) hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Ausgleichsraum (Nachtsituation), da die Kalt-/Frischluft nach Westen bzw. Südwesten in Richtung Siedlungsbereich abfließt und dort zum klimatischen Ausgleich beitragen kann. Die Abflussströme sind allerdings aufgrund der nur gering bewegten Topographie nicht sehr ausgeprägt.

Eine thermische Belastung des Gebiets besteht derzeit nicht. Für die lufthygienische Situation im Geltungsbereich ist insbesondere die Lage an einer Hauptverkehrsstrasse relevant. Wesentlichen Emittenten für verkehrsbürtige Luftschadstoffe stellt hier die Bundesautobahn BAB 3 dar. Aufgrund der umliegenden Offenland- und Waldflächen und der guten Durchlüftung ist ein Vorliegen nennenswerter Luftbelastungen aber nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird trotz der genannten Funktionen nur als mittel eingestuft, da die aktuelle Ausprägung nicht mehr dem früheren Zustand entspricht.

5. Schutzgut Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV), die sich bei einem Ende der menschlichen Eingriffe bei den Standortbedingungen im Plangebiet einstellen würde, ist ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich auch ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) fand am 31.01. und am 08.09.2023 statt. Dabei wurden auch Biotop- und Höhlenbäume aufgenommen und überprüft, ob geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG auftreten.

Im Plangebiet stockte bis 2020/21 Hochwald, dessen Baumschicht sich überwiegend aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und beigemengt auch Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zusammensetzte. Aufgrund von flächigen Baumentnahmen der Kiefer aufgrund von Kalamitäten befand sich der Wald derzeit in einem Vorwaldstadium mit Naturverjüngung aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Rot-Buche und Vogel-Kirschen (*Prunus avium*). Einzelne Überhälter standen noch auf der Fläche, darunter Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*). Einige Bäume waren schon abgestorben oder stark geschädigt (stehendes Totholz).

Die Strauch- und Krautschicht wurde v.a. von Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) dominiert und neben verschiedenen Gräsern traten u.a. Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Brennessel (*Urtica dioica*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) auf.

Im westlichen Bereich zur Reicherzaunstraße wurde die Krautschicht der Grünfläche verstärkt von Gräsern und zusätzlich von einzelnen Besenginestern (*Cytisus scoparius*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und auch Schafgarbe (*Achillea millefolium*) geprägt. Dort wurde teilweise auch Stammholz aus den Baumfällungen gelagert.

Als Vorbereitung für die Wiederbegründung des kalamitätsgeschädigten Waldes erfolgte im Februar 2023 eine Beräumung der Wurzelstöcke auf der Fläche, so dass sich das Plangebiet im Sommer/Herbst 2023 weitgehend vegetationslos mit Rohboden darstellte.

Im Norden und Osten grenzen weitere Waldflächen an, deren Baumschicht sich überwiegend aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Fichten (*Picea abies*) zusammensetzt.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch geschützte, seltene oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen wäre aufgrund der langen Wiederherstellungszeiten für Wald als hoch zu bewerten, angesichts des anzusetzenden Vorwaldstadiums besteht aber nur eine mittlere Bedeutung.

6. Schutzgut Tiere

Detaillierte Erfassungen der Tierwelt fanden nicht statt. Die potenziell vorkommenden Arten können aber gut anhand der aktuellen Lebensraumausstattung abgeschätzt werden, zudem liegen frühere Erfassungen vor. Es erfolgte auch eine Begehung am 31.01.2023, wo der Geltungsbereich auf Höhlen- und Biotopbäumen überprüft wurde. Ferner wurden für das Plangebiet und dessen Umgriff in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand 01.02.2024) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dokumentierte Artnachweise ausgewertet.

An Säugetieren, sind allgemein die für Übergangszonen von Wald und Offenland zu erwartenden Arten zu erwarten, wie z.B. Feldhase (*Lepus europaeus*). Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund der kieferndominierten Wälder um Winkelhaid und der etwas isolierten Lage des Waldes in und um das Plangebiet nicht zu erwarten. Zudem befinden sich im Plangebiet aktuell keine Gehölze mehr. Für **Fledermäuse** weist das Gebiet keine Baumquartiere auf, da bis auf die wenigen Überhälter keine Altbäume mehr vorhanden waren. Gebäude befinden sich im Plangebiet keine. Es hat daher lediglich eine Bedeutung als Jagdhabitat In der ASK sind mehrere Fledermausquartiere im Siedlungsbereich von Winkelhaid, aber auch Ludersheim im Osten, dokumentiert. Erfasst wurden die Arten Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) (ASK 6633-0670, -0676, -0808 und -0820). Bei den Arten handelt es sich um überwiegend gebäudebewohnende Arten.

Für **Vogelarten** stellt das Plangebiet aktuell nur noch ein Jagd-/Nahrungshabitat dar. Entsprechend der vorhandenen Lebensräume ist mit typischen Arten der Wälder, Waldränder, gehölzreicher Übergangsbereiche und Hecken zu rechnen. In der ASK sind hier in der weiteren Umgebung (v.a. auch im Reichswald) viele Waldarten nachgewiesen, ferner aber auch für den Siedlungsbereich typische Arten. Hierbei handelt es sich neben häufigen Vogelarten wie der Amsel (*Turdus merula*) auch um planungsrelevante Arten wie verschiedene Spechte, den Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*) oder den Rotmilan (*Milvus milvus*) (ASK 6533-0765, -0767, -0768, 6633-0417, -0419 und -0761). Aufgrund fehlender Gehölze sind aktuell keine Bruten zu erwarten. Horste von Greifvögeln oder Eulen konnten nicht festgestellt werden. Bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche oder Rebhuhn) können aufgrund der direkten Waldrandlage ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe der **Reptilien** sind das Plangebiet, die angrenzenden Waldinnen- und -außenränder von Bedeutung, da diese relevante Lebensraumstrukturen bieten. Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33 „Mehrgenerationen-Platz“ wurde dort im Jahr 2019 eine Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) (Rote Liste Bayern 3) nachgewiesen, die auch im Geltungsbereich des BP Nr. 34 vorkommen könnte. Dies wurde im Rahmen einer Nachkontrolle am 08.09.2023 geprüft, bei der aber aufgrund der veränderten Lebensraumstrukturen keine Reptilien im Geltungsbereich festgestellt werden konnten. Grundsätzlich wäre im Plangebiet früher auch noch die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) zu erwarten gewesen. In der ASK konnten mehrere Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im weiteren Umkreis des Geltungsbereiches nachgewiesen werden (ASK 6533-0194, 6533-0200, 6533-0767), allerdings bei anderen vorliegenden Lebensraumverhältnissen.

Für **Amphibien** hat der Geltungsbereich aufgrund fehlender Laichgewässer nur eine Bedeutung als Sommerlebensraum und dient vielleicht auch zur Überwinterung. Artnachweise der ASK liegen auch nur aus dem weiteren Umkreis (> 700 m) vor. Darunter Nachweise der häufigeren Arten Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Wasserfrosch (*Pelophylax esculentus*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*).

Für **Wirbellose** hatte die Vorwaldfläche eine allgemeine und durch die Anteile von Totholz und offenere Bereiche stellenweise auch höhere Bedeutung. Besonders spezialisierte Arten (z.B. der Libellen, Heuschrecken oder Tagfalter) sind hier aber nicht zu erwarten, da essentielle Lebensraumstrukturen fehlen. Auch Arten wie der totholzbewohnende Eremit (*Osmoderma eremita*) können aufgrund fehlender, geeigneter Mulmhöhlen und Habitatbäume im Geltungsbereich sicher ausgeschlossen werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist derzeit als gering bis mittel einzustufen.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität (Landschaftsbild) dar.

Das Plangebiet selbst wurde für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit einer (geringen bis) mittleren Bedeutung für den Bestand bewertet. Das Plangebiet ist von einem mäßig strukturreichen Vorwaldstadium geprägt, so dass keine höhere biologische Vielfalt besteht.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird aufgrund der Bewertungen für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Tiere als mittel eingestuft.

8. Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mit Lärmschutz, Luftreinhaltung und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern) sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Das Plangebiet weist durch die Lage neben dem südlich angrenzenden Mehrgenerationenplatz eine gewisse Bedeutung für die Naherholung auf, eignet sich selbst aber nicht für die landschaftsgebundene Erholung.

Planungsrelevante Lärmimmissionen treten v.a. durch den Straßenverkehr (BAB 3), teils durch den S-Bahn-Verkehr (Bahnlinie 5933 Nürnberg-Altdorf) und durch Gewerbelärm der umgebenden Gewerbegebiete auf. Dies bestätigt die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 16.09.2024). Die Verkehrswege (BAB 3 und S-Bahn-Verkehr) führen in der Summe zu Verkehrslärmimmissionen von tags 66 dB(A) und nachts 61 dB(A) im Plangebiet. Dabei stammen die maßgeblichen Immissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesautobahn A 3. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts um 1 dB(A) tags und um 6 dB(A) nachts. Zur Tagzeit werden die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) tags/nachts zur Tagzeit eingehalten, nachts jedoch um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Weitere Lärmimmissionen durch Gewerbelärm können aus gewerblichen Betrieben im Umkreis und der im Umfeld des Plangebiets festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan

Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ auftreten, weshalb mit einer Vorbelastung an den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld des Plangebiets auszugehen ist. Auf das Plangebiet selbst wirkt Gewerbelärm auch ein, unterschreitet mit knapp 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts aber die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Gewerbegebiete (tags/nachts 65/50 dB(A)) derzeit deutlich.

Weitere Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Auch Belastungen durch elektrische Felder sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch ist aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen.

9. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der Untereinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111-A) zuzuordnen und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (D59).

Das Landschafts- und Ortsbild im Gemeindegebiet ist weitgehend von offenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie angrenzenden Waldflächen geprägt. Der Gemeinde Winkelhaid wurde im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern (Karte Schutzgut Landschaftsbild, 2013) allgemein eine mittlere landschaftliche Eigenart zugeschrieben. Das Plangebiet selbst ist eine Vorwaldfläche mit einzelnen Überhältern und durch die angrenzenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen im weiteren Umkreis und Lärmmissionen der Autobahn geprägt.



Abbildung 4: Blick über das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten. Im Hintergrund ist der Mehrgenerationenspielplatz erkennbar. Die meisten der älteren Bäume stehen auf dem Nachbargrundstück (eigene Aufnahme am 31.01.2023)



Abbildung 5: Aktuelle Situation im Plangebiet nach Beräumung der Wurzelstöcke in Vorbereitung der Wiederbegründung (eigene Aufnahme am 08.09.2023)

Die Topographie ist im Plangebiet weitgehend eben und nur leicht nach Westen geneigt.

Östlich der BAB 3 liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“ (LSG-00587.01). Das Plangebiet liegt am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets LB 6 „Mittlere Frankenalb und Altdorfer Albvorland“ (Karte 3 „Landschaft und Erholung“, evt. sogar schon außerhalb, was maßstabsbedingt im Regionalplan nicht eindeutig feststellbar ist).

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist als mittel zu bewerten.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet bestehen keine bekannten Boden-, Bau- oder Kulturdenkmale. Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich jeweils jenseits der Reicherzaunstraße ein Bodendenkmal (D-5-6633-0182 – Siedlung der späten Latènezeit und D-5-6633-0185 – Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) und im Bereich der Richthausener Straße im Süden eine Siedlung der Hallstattzeit sowie Wüstung des ausgehenden frühen, hohen und späten Mittelalters (D-5-6633-0198). Das erstgenannte Bodendenkmal ist nicht klar abgegrenzt, aufgrund der Denkmaldichte und der Siedlungsgunst im Umfeld des Plangebiets sind bisher unerkannte Bodendenkmäler bzw. zugehörige Funde auch im Plangebiet nicht auszuschließen.

An Sachgütern bestehen nur die Reicherzaunstraße und dort verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als mittel bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser und Wasser/Pflanze bestehen allgemeine Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Die Bedeutung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Geltungsbereich als gering zu betrachten.

E AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELTBELANGE

Die Bebauung der Vorwaldfläche stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bilanzieren und zu bewerten ist. An erster Stelle steht aber die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen, die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen.

Als wesentliche Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet und seinem späteren Vollzug ergeben, sind:

- Direkter Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung durch Errichtung zusätzlicher Gebäude, Lager- und Stellplätze und Zufahrten
- Veränderungen des Bodenkörpers durch bauliche Maßnahmen und Veränderung der Nutzungen
- Veränderung der hydrologischen Verhältnisse durch Verringerung der Grundwasserneubildung (Versiegelung) und Eingriffe in den Bodenkörper (Fundamente)
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Waldrodung, Bebauung und Versiegelung von Flächen
- Veränderungen der visuellen und ästhetischen Wahrnehmung des Ortsbildes durch Umgestaltung der Fläche

Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Besonders landwirtschaftliche Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für eine Nutzungsänderung umgewandelt und die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 34 wird eine Waldfläche für Gewerbebezüge neu in Anspruch genommen. Dadurch werden 767 m² Waldfläche der forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen und es kommt insgesamt zu einer neuen Flächeninanspruchnahme von 930 m², da die Reicherzaunstraße ja bereits besteht.

Die Neuinanspruchnahme von Fläche im Umfang von ca. 0,9 ha (davon 0,8 ha Wald) für die Umwandlung in ein Gewerbegebiet hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2. Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 BBodSchG). Mit der Verkleinerung des Plangebietes auf die erforderliche Fläche für das konkrete Vorhaben erfolgte bereits eine deutliche Minimierung der Eingriffe.

Durch die Planung werden im Geltungsbereich zukünftig unbeeinflusste Flächen bebaut und versiegelt werden. Entsprechend der später umgesetzten Bebauung variiert die Intensität der Nutzung je nach Umfang an Gebäuden und Lagerflächen.

Absehbar sind damit die Zerstörung bzw. massive Einschränkung der Bodenfunktionen, wie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Bestandteile des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreislauf) sowie Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Betroffen sind überwiegend unbeeinträchtigte Böden von Waldflächen, die in Hinblick auf die erhöhte Wasserspeicherfunktion und den reduzierten Oberflächenwasserabfluss lokal von Bedeutung sind. Aufgrund der Reicherzaunstraße und des Mehrgenerationenplatzes sind Bereiche im Umfeld des Plangebietes schon jetzt beeinträchtigt. Es werden keine Böden mit besonderen Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auf bis zu 80% der Flächen (GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) eine Überbauung oder Versiegelung zu erwarten:

Situation des Bodens	Bestandssituation	Planungssituation	Veränderung
Versiegelte Flächen	162 m ²	906 m ²	+ 744 m ²
Sonstige beeinträchtigte Flächen	221 m ²	186 m ²	- 35 m ²
Unversiegelte Flächen und ohne Beeinträchtigungen	709 m ²	0 m ²	- 709 m ²
Summe:	1.092 m²	1.092 m²	-

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Befahren sowie Baustelleneinrichtungen denkbar, aufgrund des zu erhaltenden angrenzenden Waldes und des bestehenden Mehrgenerationenplatzes werden sich diese aber auf das geplante Gewerbegebiet beschränken. Es gelten die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs neuer Versiegelungsflächen von unter 0,1 ha noch nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung der bisher überwiegend unversiegelten Böden nachteilig betroffen. Es wird aber angestrebt, anfallendes Niederschlagswasser im möglichst großen Umfang im Geltungsbereich auf bestimmten Teilflächen versickern zu lassen. Aufgrund der beschränkten Versickerungseigenschaften der Böden, ist dies evtl. nicht überall oder nur in beschränktem Umfang möglich, weswegen die Grundwasserneubildung verringert wird. Nicht versickerbares oder als Brauchwasser nutzbares Niederschlagswasser wird über die bestehende Kanalisation im Mischsystem abgeleitet werden.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, was aber durch die einschlägigen, einzuhaltenden Vorschriften und Regeln der Technik minimiert ist.

Trotz Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kann aufgrund der geringen betroffenen Fläche von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

4. Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauung und Versiegelung der bisherigen Waldfläche führt grundsätzlich zum Verlust eines Frischluftentstehungsgebietes, einer Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten, Speicherung der Wärme und einer Einschränkung der Durchlüftung.

Die Bedeutung des Gebiets für den klimatischen Ausgleich und für die lokale Entstehung von Frisch- und Kaltluft ist aufgrund des Bestands und der Lage in der Nähe von einem ansonsten großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet (Nürnberger Reichswald, Offenland südlich und nördlich von Winkelhaid) derzeit nicht von der Bedeutung und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut begrenzt. Die lokalen Schutzfunktionen nach Wald funktionsplanung können aufgrund der Kleinteiligkeit des Eingriffs grundsätzlich noch erhalten werden.

Eine thermische Belastung des Plangebietes besteht derzeit nicht. Bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet besteht eine Vorbelastung in Form verkehrsbürtiger Schadstoffemissionen, die durch den Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Ziel-/Quellverkehr des Plangebiets nur geringfügig erhöht werden. Aufgrund der umliegenden Offenlandflächen und dem Waldbestand ist auch zukünftig ein Vorliegen nennenswerter Luftbelastungen nicht zu erwarten.

Durch zusätzlich erforderliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der CO₂-Emissionen – abhängig vom Energieträger – zu rechnen. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist aber von keinem erheblichen Anstieg auszugehen.

Veränderungen des örtlichen Klimas wirken sich auch auf das Schutzgut „Mensch“ und seine Gesundheit aus. Besondere Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels sind aber nicht zu besorgen, da mit geeigneten Maßnahmen (Dachbegrünung, Regenwasserrückhalt) versucht wird, diese Auswirkungen zu minimieren. Wesentliche Effekte auf das Lokalklima sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Da verschiedene konfliktminimierende Punkte in die Planung übernommen wurden und der Lage des Plangebiets am Rand eines ansonsten noch ausreichend großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets, können die Auswirkungen begrenzt werden. Es sind insgesamt noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5. Schutzgut Pflanzen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird in den vorhandenen Vegetations- und Waldbestand eingegriffen und die Biotopausstattung vollständig geändert. Davon gehen ca. 770 m² des Waldes vollständig verloren, Altbestand bzw. besonders alte Bäume sind aber nicht betroffen, da die Flächen kalamitätsbedingt beräumt wurden.

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder seltene bzw. geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet keine festgestellt.

Es sind grünordnerische Festsetzungen für eine Begrünung der Fläche vorgesehen, sodass zum Teil auch neue Lebensräume und Strukturen geschaffen werden. Angrenzende Flächen sind durch die Planung selbst nicht nachteilig beeinträchtigt.

Trotz der Rodung des betroffenen Waldbereiches resultieren für das Schutzgut Pflanzen insgesamt noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, da es sich nur um Vorwald handelt(e).

6. Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben kommt es anlagenbedingt zum Totalverlust von essentiellen Strukturen und Lebensraum für verschiedene Artengruppen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. U des Umweltberichtes verwiesen.

Während der Bauphase kann es durch Lärm, Vibrationen und Beleuchtung zu Störungen der Tierwelt kommen. Durch die angrenzende Bundesautobahn ist das Plangebiet allerdings schon jetzt mit Lärmimmissionen belastet. Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von Vorwaldfläche. Baum- und Strauchbestand, wurde aber bereits im Vorfeld einer Wiederbegründung des Waldbestandes beräumt, wodurch potenzielle Brutstätten und Quartiere wegfielen.

In erster Linie hat die Planung Auswirkungen auf **Vogelarten** der ökologischen Gilde der baum- und heckenbrütenden Vögel. Da kein Höhlen- und Altbaumbestand mehr vorhanden ist, sind hier nur häufigere Arten betroffen. Im direkten räumlichen Zusammenhang sind aber weitere Waldbestände (angrenzende Waldflächen, Nürnberger Reichswald) vorhanden, so dass die verloren gehenden ökologischen Funktionen auch dort noch übernommen werden können. Viele der heckenbrütenden Arten kommen auch im Siedlungsbereich oder an den Siedlungsrändern vor. Andere ökologische Gilden der Brutvögel sind nicht betroffen.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ist allein die Funktion als Jagdhabitat betroffen, nicht die von Quartierfunktionen. Durch Festsetzungen zur Außenbeleuchtung werden hier nachteilige Effekte durch die neuen Nutzungen minimiert. Im direkten räumlichen Zusammenhang sind auch hier weitere Waldbestände vorhanden, so dass Fledermäuse noch ausreichend Jagdhabitats vorfinden.

Durch die Waldrodung sind **Reptilien** (hier: Waldeidechse) betroffen. Ihr Lebensraum wird weiter eingeschränkt, da durch die Autobahn im Nordosten eine Barriere für die Art besteht, so dass diese nicht beliebig ausweichen kann. Gerade der Verlust von Säumen und die Isolation von Habitaten hat zu einer Erhöhung der Gefährdung dieser Art beigetragen. Dennoch handelt es sich hier nur um einen geringfügigen Verlust eines suboptimalen Habitates (zunehmende Beschattung zu erwarten bei Wiederaufforstung). Durch die Verkleinerung des Plangebietes verbleibt aber zwischen Gewerbeflächen und Autobahn ein ausreichend breiter Streifen als Lebensraumareal.

Andere Artengruppen sind nicht in relevantem Maße betroffen. Es kommt auch zu keiner neuen Zerschneidung von Wanderrouten von Tieren oder allgemein einer Einschränkung der Ausbreitungsmöglichkeiten, da sich das Plangebiet bereits zwischen bebauten Bereichen und Verkehrswegen befindet.

Auch bau- und betriebsbedingt kommt es zu Auswirkungen, die aber entweder zeitlich begrenzt und somit als nicht erheblich einzustufen sind (Bauphase) oder durch geeignete Maßnahmen minimiert werden konnten (z.B. nächtliche Lichtimmissionen).

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten noch keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Weder für das Schutzgut Pflanzen noch Tiere konnten erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

8. Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholung des Menschen ist in der Gesamtbetrachtung trotz des Waldverlustes nicht erkennbar. Die visuelle Wahrnehmung des Bereichs wird verändert, jedoch bleibt der bisherige Charakter durch die verbleibenden nördlich und östlich angrenzenden Waldstrukturen weiterhin erhalten. Die Höhe der geplanten Gebäude wird begrenzt, so dass die visuellen Auswirkungen beschränkt werden. Grundsätzlich ist das Plangebiet bereits durch angrenzende Nutzungen überprägt.

Die hohe Immissionsbelastung durch Straßenverkehr ist schon im Bestand vorhanden und schränkt ohne Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen für das Schutzgut „Mensch“ die Aufenthalts- und Arbeitsqualität ein. Auch eine Summierung der verschiedenen Lärmarten (Verkehrs-, Gewerbe-, und Freizeitlärm) ist hier im Hinblick auf schutzwürdige Wohnnutzungen, aber auch die Nutzung des Mehrgenerationenplatzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet sicherstellen.

Damit es an Immissionsorten im Umfeld mit schutzwürdigen Wohnnutzungen nicht zu Lärmbelastungen kommt, wurde unter Berücksichtigung von vorhandenen Vorbelastungen (bestehende Gewerbebetriebe bzw. Flächen mit Baurecht für Gewerbe) eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 gutachterlich ermittelt (schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 16.09.2024) und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mit dieser Emissionskontingentierung können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verhindert werden.

Über die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen (Emissionskontingentierung, passiver Schallschutz) können Lärmeinwirkungen verhindert werden, so dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommt.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Plangebiet weiter anthropogen überprägt. Das Landschaftsbild ändert sich durch den Verlust von Waldfläche und die Bebauung einer zukünftig gewerblich geprägten Fläche. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung im Umfeld, der bestehenden

Vorbelastungen und der verbleibenden Waldflächen zur Autobahn hin (gerade auch nach Verkleinerung des Plangebiets), ist aber keine nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Insbesondere sind auch keine Fernwirkungen zu besorgen. Durch grünordnerische Festsetzungen und die Beschränkung der Gebäudehöhen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Auswirkungen auf das im Osten angrenzende Landschaftsschutzgebiet bestehen nicht, da dieses noch durch die Trasse der vierspurigen Autobahn BAB 3 vom Plangebiet getrennt ist und dazwischen ein Waldstreifen erhalten bleibt.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen sowie einem nur geringen Strukturreichtum im Plangebiet hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets sind bisher unerkannte Bodendenkmäler bzw. zugehörige Funde auch im Plangebiet nicht auszuschließen. Bei Bodeneingriffen muss auch außerhalb von bekannten Bodendenkmälern grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sachgüter bestehen durch die öffentliche Verkehrsfläche und unterirdische Leitungen in diesem Bereich, die durch die Planung nicht verändert und in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Auswirkungen der Planung werden unter Berücksichtigung der entsprechenden Genehmigungsvorbehalte als nicht erheblich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten nicht auf. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erheblich nachteilig beeinflusst.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Der Umfang der entstehenden Abfälle kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend abgeschätzt werden, da er maßgeblich vom angesiedelten Gewerbe abhängt. Durch die vorgesehene Nutzung entstehen voraussichtlich nur hausmüllähnliche Abfälle und Wertstoffe. Gefährliche Abfälle entstehen i.d.R. keine. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll im möglichst großen Umfang im Geltungsbereich versickert werden oder ist soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation im

Mischsystem zuzuführen. Auch Schmutzwasser wird im Mischsystem zur kommunalen Kläranlage abgeleitet. Da diese erst jüngst ertüchtigt wurde, ist eine ausreichende Reinigungsleistung und -kapazität gegeben. Der Mischwasserkanal ist hydraulisch ausreichend leistungsfähig.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht beschränkt. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Lage eine energetisch günstige Position. Eine Nutzung erneuerbarer Energien im Hinblick auf eine Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf zulässigen Dächern wird grundsätzlich ermöglicht, aber zum aktuellen Stand nicht verbindlich vorgeschrieben.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind die einschlägigen Vorgaben einzuhalten (z.B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Der geplante Backshop mit Café und Außenbereich soll in direkter Nachbarschaft zum südlich gelegenen Mehrgenerationenplatz situiert werden, um hier das Erholungsangebot auf der Grünfläche auch mit einem gastronomischen Angebot zu ergänzen.

Da die Erweiterung somit an die räumliche Nähe zum Mehrgenerationenplatz gebunden ist, schieden Alternativstandorte, die nicht in unmittelbarer Nähe zum Mehrgenerationenplatz lagen, weitgehend aus. Als vergleichbare Standortalternativen kämen Flächen südlich des Mehrgenerationenplatzes oder im Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Reicherzaunstraße in Frage. Diese Flächen sind bereits als Gewerbegebiete festgesetzt (BP Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“) und die geplanten Nutzungen dort zulässig. Es handelt sich aber ausschließlich um private Grundstücke, die dem Bodenmarkt nicht in absehbarer Zeit zur Verfügung standen.

Im FNP wären noch gewerbliche Bauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt, die bisher aber ebenfalls noch nicht entwickelt sind. Auch hier würden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Eingriffe wären im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und auch Landschaftsbild geringer ausgefallen, da es sich dort um intensiv genutztes Ackerland handelt und nicht wie hier um (Vor)Waldflächen.

Insgesamt eignet sich der aktuelle Standort aufgrund der direkten Anbindung an den Mehrgenerationenplatz und der Lage des Plangebiets an der Reicherzaunstraße mit Anschluss an eine Kreisstraße und die damit einhergehende Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Im Unterschied zum Vorentwurf wurde das Plangebiet auf die Flächengröße reduziert, die für den geplanten Backshop mit Café erforderlich ist. Damit konnten die Neuinanspruchnahme von Fläche reduziert und Eingriffe minimiert werden.

Im Unterschied zu bisherigen Festsetzungen zu Gewerbegebieten im Gemeindegebiet wurden Festsetzung zu Flachdächern getroffen, um über die Dachbegrünung in allen Fällen einen Rückhalt von Niederschlagswasser zu erzielen. Auf eine verbindliche Vorgabe einer Dachform wurde aber verzichtet, um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit bei ihren Gebäuden einzuräumen.

In der Nullvariante, also bei Verzicht auf die Planung, würde die derzeitige forstwirtschaftliche Nutzung als Wald weiterhin unverändert aufrechterhalten werden. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie Tiere und Pflanzen käme es zu keinen Eingriffen bzw. zu Veränderungen zum aktuellen Zustand.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. verringert werden (in Klammern Schutzgüter, für die die Maßnahme positive Effekte hat):

- Nutzung von und Orientierung an bestehenden Infrastruktureinrichtungen/Erschließungsstraßen (Fläche, Boden, Wasser)
- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Festsetzung zu maximal zulässigen Neuversiegelungen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt)
- Festsetzungen zum Wasserabfluss und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Errichtung von Stellplätzen (Boden, Wasser, Pflanzen)
- Festsetzungen von Anpflanzungen, Dachbegrünung sowie Begrünung von Stellplätzen (Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild)
- Festsetzung von umweltschonender Außenbeleuchtung (Tiere, Mensch)
- Festsetzung von Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen (Tiere)
- Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz (passiver Schallschutz und Emissionskontingentierung) (Mensch)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICH

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die jüngst überarbeitete Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Stand Dezember 2021).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zunächst die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) innerhalb des Geltungsbereiches flächenmäßig erfasst und den Flächen die gemäß Biotopwertliste vorgegebenen Wertpunkte zugeordnet (vgl. Kartenanhang). Die Biotop- und Nutzungstypen orientieren sich dabei an der Vorgabe der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Anhand der Wertpunkte werden die Flächen nach ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in die Kategorien gering, mittel und hoch eingestuft und ihnen ein Pauschalwert nach dem Leitfaden zugeordnet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 1 – 5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 6 – 10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit ihren jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ist der mäßig strukturreiche Vorwald (W21) aufgrund seiner Entwicklung auf natürlichen Böden zu bewerten. Eine eigene Bilanzierung der wenigen, zunächst verbliebenen Überhälter erfolgte nicht. Eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen dagegen die Grünflächen jungen bis mittleren Alters (Straßenbegleitgrün) im westlichen Teil des Plangebiets entlang der Reicherzaunstraße, sowie die befestigten Flächen der Straße und des Gehweges. Diese Flächen sind so auch im überplanten Bebauungsplan Nr. 6b als solche festgesetzt gewesen. Auch ein im Norden und Osten verlaufender, bewachsener Waldweg hat nur einen geringen Wert. Auf den bereits versiegelten Flächen entstehen keine neuen Eingriffe. Diesen wurde daher ein Beeinträchtigungsfaktor von 0 zugeschrieben.

Um die Eingriffsschwere auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds abzuleiten, wird sich an dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der

baulichen Nutzung orientiert. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ), die mit der Eingriffsfläche und den Wertpunkten multipliziert wird, um den erforderlichen Ausgleichbedarf an Wertpunkten zu ermitteln.

Insgesamt ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf aus der Planung:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 34 gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Dezember 2021)

Nutz ID	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	BNT Wertpunkte (WP)	Fläche [m ²]	Leitfaden Pauschal-WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf [WP]
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	112	0	0	0
V32	Rad-/Fußwege, befestigt	1	50	3	0	0
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, bewachsen	3	59	3	0,6	106
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	162	3	0,6	292
W21	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	7	709	8	0,6	3.403
Summe			1.092			3.801WP

Durch Vermeidungsmaßnahmen nach Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens kann grundsätzlich eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs über einen Planungsfaktor erfolgen. Zu diesen Maßnahmen gehören z.B. die festgesetzte Dachbegrünung und die Begrünung von Freiflächen sowie naturnah gestaltete Versickerungsmulden. Da in diesem Bebauungsplan zwar bei Flachdächern eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt ist, aber eben auch andere Dachformen zulässig sind, wurde hier kein Planungsfaktor in Ansatz gebracht.

Für den Planungszustand verbleibt somit ein **Kompensationsbedarf von 3.801 Wertpunkten**. Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 3.801 Wertpunkten zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich von 767 m² auf einer externen Ausgleichsfläche zu decken. Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um Teilflächen des Flurstücks Nr. 424 (Gmkg. Penzenhofen, Stadt Altdorf b. Nürnberg), die ca. 700 m nordöstlich des Plangebiets liegen.

K EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Ausgleichsfläche auf Flst. Nr. 424 (Gmkg. Penzenhofen) liegt im Stadtgebiet von Altdorf b. Nürnberg ebenfalls im Naturraum D 59 „Fränkisches Keuper-Lias-Land“. Angrenzend liegt eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Das Ziel ist, den naturschutzfachlichen und walddrechtlichen Ausgleichsbedarf zu kombinieren.

Auf dem gesamten Flurstück besteht zu großen Teilen bereits ein Laubmischwald, ca. 770 m² liegen derzeit als brach gefallenes Intensivgrünland vor.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwalds wechsellückiger Standorte in alter Ausprägung (Biotoptyp L113), der an den vorhandenen Waldbestand anschließt. Aufgrund dessen, dass nach 25 Jahren dieses Entwicklungsziel noch nicht vollständig erreicht ist, erfolgt ein entsprechender Abschlag der Aufwertung um 3 WP für die Entwicklungszeit.

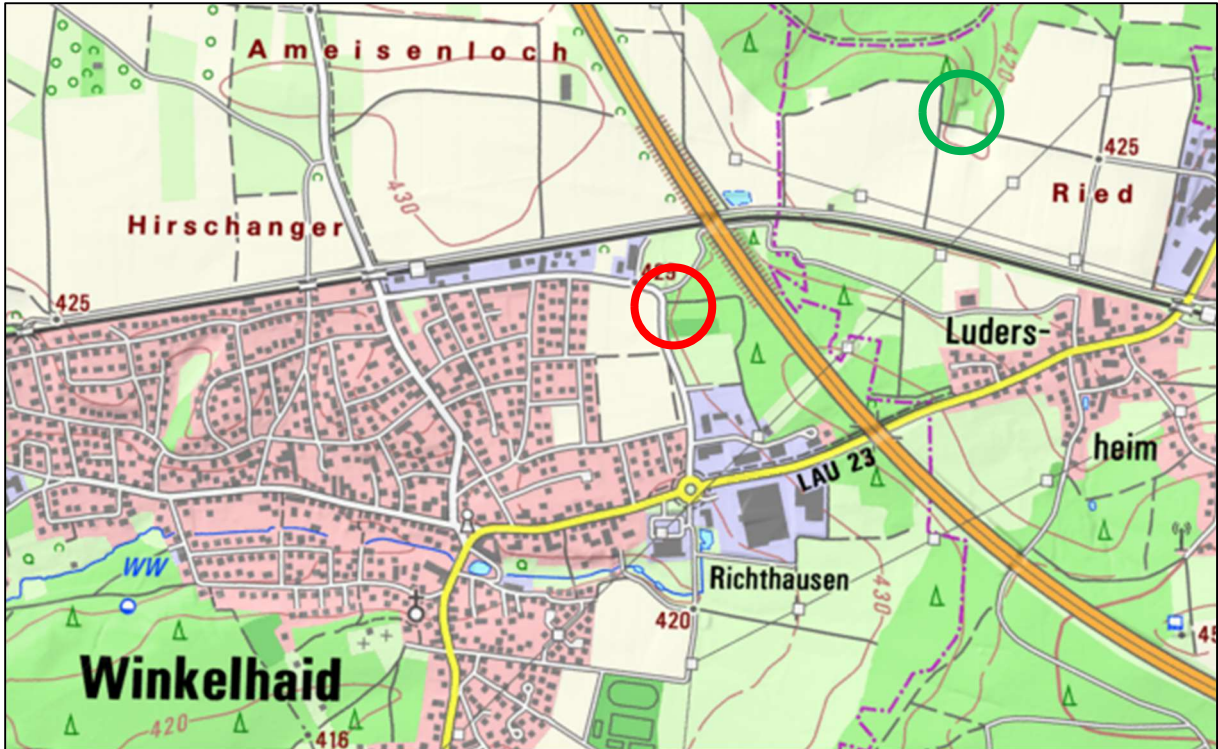


Abbildung 6: Lage der Ausgleichsfläche (grüner Kreis) in Bezug zum Plangebiet des Bauungsplans Nr. 34 (roter Kreis) (DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

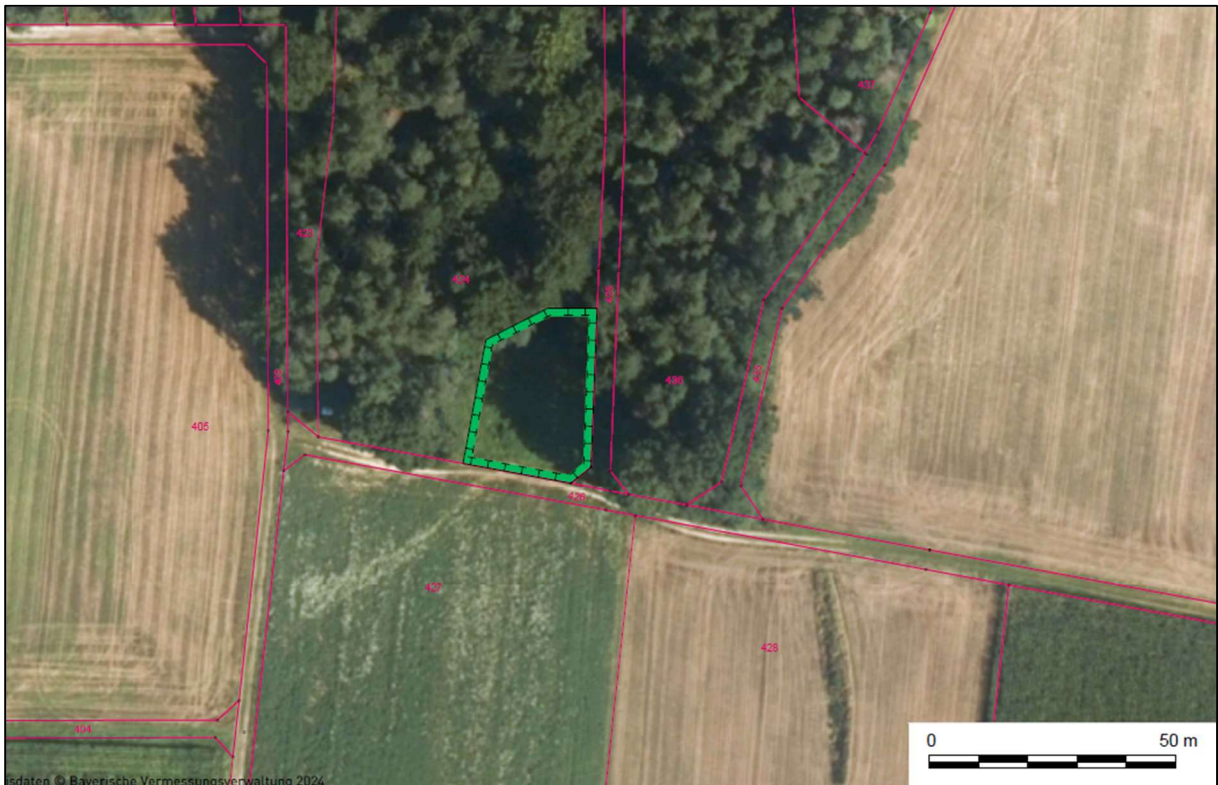


Abbildung 7: Abgrenzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Flst. Nr. 424 (Gmkg. Penzenhofen) (Kartengrundlagen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Beim Ausgangszustand als mäßig brach gefallenes Intensivgrünland (G12) ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme nach BayKompV

Ausgangszustand		Prognosezustand		Abschlag Entwicklungszeit [WP]	Aufwertung um	Fläche [m²]	Kompensationsumfang [WP]
Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Grundwert	Ziel Biotop- und Nutzungstypen Planung	Grundwert				
G12 Intensivgrünland brachgefallen	5 WP	L113 Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung	14 WP	3	6 WP	767	4.602
Summe						767	4.602 WP

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von **3.801 Wertpunkten** kann somit durch die geplante Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.

A 1 Aufforstung eines Eichen-Hainbuchenwaldes

Ziel: Aufforstung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes wechsellückiger Standorte zum Ausgleich verloren gegangener Lebensräume

Maßnahme: Vor Neuanlage des Waldes sind auf der Fläche günstige Wachstumsbedingungen durch eine Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Aufforstung sollte mit den Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*) in den entsprechenden forstlichen Qualitäten (Herkunftsgebiete gemäß FoVG) durchgeführt werden. Am entstehenden Waldrand im Süden sollten nur Bäume II. bis III. Ordnung Verwendung finden und zusätzlich beerentragende Sträucher wie z.B. Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Holz-Apfel (*Malus sylvestris*) eingebracht werden.

Da durch die Maßnahme Waldflächen i.S.d. Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) neu begründet werden, ist eine Erstaufforstungsgenehmigung des zuständigen Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. erforderlich. Diese wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Stellungnahme vom 05.09.2024 erteilt (Az. AELF-RW-L1.1-4612-50-5-2).

Mit der beschriebenen Maßnahme kann der naturschutzfachliche Ausgleich nach der Eingriffsregelung sowie der waldrechtliche Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ vollständig gedeckt werden.

L KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit ggf. weiteren Planungen und Vorhaben im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Andere Planungen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches mit denen kumulative Wirkungen auftreten könnten, betreffen in erster Linie Vorhaben, bei denen es ebenfalls zu neuen Inanspruchnahmen von Offenland oder Wald gekommen ist. In 2019 wurde auf der Fläche

südlich des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 33 „Mehrgenerationen-Platz“ rechtskräftig und dieser auch umgesetzt. In dessen Rahmen kam es zu einer Rodung von 0,1 ha Wald, der direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzte, und einer Inanspruchnahme von weiteren ca. 0,1 ha Grünland im Außenbereich. Bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 33 handelte es sich um schon überplante Bereiche. Trotz der angrenzenden Lage kumuliert sich der lokale Waldverlust, aber noch nicht im erheblichen Maße.

Weitere Bebauungspläne im Gemeindegebiet oder auch dem angrenzenden Stadtgebiet von Altdorf mit denen kumulative Effekte auftreten könnten, stehen entweder nicht mehr in einem direkten räumlichen Zusammenhang (z.B. Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet ‚An der Westtangente‘“ bei Ludersheim) oder stehen in keinem zeitlichen Zusammenhang mehr, da sie schon mehrere Jahre zurückliegen, wie die Bebauungspläne Nr. 6a „Mayerhöfen-Ost“, Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, Bebauungsplan Nr. 8 „Egelsee“, Bebauungsplan Nr. 24 „Ortsentlastungsstraße“ oder Nr. 25 „Eyerbruch“). Das jüngst abgeschlossene 2. Änderungsverfahren für den BP Nr. 6b betrifft schon bebaute Bereiche und führt daher ebenfalls nicht zu kumulativen Effekten.

Weitere Waldverluste gab es im Rahmen der Errichtung eines straßenbegleitenden Radweges zur Kreisstraße LAU 13 zwischen Altdorf-Ludersheim und Ungelstetten, wo im Januar 2023 die Rodungen auf einer Fläche von insgesamt 1,32 ha vollzogen wurden. Es erfolgen hier aber Ausgleichsmaßnahmen und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. hat im Rahmen einer Vorprüfung festgestellt, dass durch diese Maßnahme keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (AELF, 08.09.2022). Eine kumulative Auswirkung mit der im vorliegenden Bauleitplanverfahren notwendigen Waldrodung von 0,08 ha wird daher ebenfalls nicht gesehen, da auch hier noch ein Waldausgleich vorgesehen ist.

Ferner läuft derzeit noch das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der St 2240 zwischen Winn und Unterwellitzleithen. Hier kommt es laut Planfeststellungsunterlagen zu dauerhaften Waldverlusten von 1,5 ha, zusätzlich beläuft sich der temporäre Waldverlust (bauzeitliche Rodungen) auf ca. 1,37 ha. Diese Eingriffe sind allerdings räumlich schon wieder weit genug entfernt, so dass kumulative Effekte ausgeschlossen werden können. Zudem erfolgten hierzu bereits Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Altenthann unweit des Gemeindegebiets von Winkelhaid.

Offen sind mögliche kumulative Effekte von größeren Infrastrukturvorhaben im Nürnberger Reichswald, für die bisher erst Raumordnungsverfahren (ROV) gelaufen sind oder noch anstehen, wie z.B. der Ersatzneubau der 380 kV-Leitung Raitersaich-Ludersheim-Altheim. Diese kumulativen Betrachtungen sind aber nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen, sondern beim jeweiligen Planfeststellungsverfahren.

M BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie im Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung "NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burgthann“ (DE 6633-371.02) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung. Aufgrund dieser Entfernung zum Plangebiet und fehlender funktionaler Beziehungen kommt es zu keiner Beeinflussung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Nürnberger Reichswald“ (DE 6533-471) mit der Teilfläche 03 befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes jenseits

der Autobahn bzw. in ca. 900 m in südwestlicher Richtung jenseits der Ortslage von Winkelhaid. Die genauen Gebietsgrenzen des Vogelschutzgebietes sind in der NATURA 2000-VO wiedergegeben und es umfasst insg. ca. 38.192 ha.

Bei den maßgeblichen Erhaltungszielen dieses Europäischen Vogelschutzgebietes handelt es sich vorwiegend um die „Erhaltung ggf. Wiederherstellung des Nürnberger Reichswaldes als große zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschenden Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und Umwandlungsflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen als bedeutsamer Lebensraum für charakteristische, überwiegend seltene und gefährdete Vogelarten“.

Ferner liegen gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele für folgende vorkommende Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie:

- A072 Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- A081 Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- A104 Haselhuhn (*Bonasa bonasia*)
- A108 Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)
- A215 Uhu (*Bubo bubo*)
- A217 Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*)
- A223 Raufußkauz (*Aegolius funereus*)
- A224 Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*)
- A229 Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- A234 Grauspecht (*Picus canus*)
- A236 Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- A238 Mittelspecht (*Picoides medius*)
- A246 Heidelerche (*Lullula arborea*)
- A320 Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- A321 Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*)
- A338 Neuntöter (*Lanius collurio*)

sowie folgende Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie vor:

- A207 Hohltaube (*Columba oenas*)
- A233 Wendehals (*Accipiter gentilis*)
- A256 Baumpieper (*Anthus trivialis*)
- A337 Pirol (*Oriolus oriolus*)
- A619 Habicht (*Picoides minor*)

Von den Vogelarten, die Erhaltungsziele darstellen, können einige im Plangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da sie großflächige, ungestörte Waldgebiete benötigen (wie z.B. Auer- und Haselhuhn), was in dem hier vorhandenen Wald, der durch die Autobahn BAB 3 durchschnitten ist, nicht vorliegt. Alle höhlenbrütenden Arten können derzeit ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine Baumhöhlen festgestellt wurden. Am ehesten könnte von den übrigen Arten noch der Neuntöter (*Lanius collurio*) auftreten, der auch auf Kahlschlägen und in Vorwäldern vorkommt, im fehlen aber ausreichend Nahrungshabitate im Umfeld.

Aufgrund der Lage der Teilflächen des Schutzgebietes mit dazwischen liegender Infrastruktur und Siedlungsflächen, entsprechenden Barrierewirkungen und nur geringer funktionaler Beziehung können daher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“ derzeit ausgeschlossen werden.

Auch mit der vorgesehenen Ausgleichfläche, die direkt an das SPA-Gebiet angrenzt, werden keine Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele gesehen. Eher im Gegenteil, da die Maßnahme zur Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes den maßgeblichen Erhaltungszielen, die „Erhaltung ggf. Wiederherstellung des Nürnberger Reichswaldes als große zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschenden Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und Umwandlungsflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen als bedeutsamer Lebensraum für charakteristische, überwiegend seltene und gefährdete Vogelarten“ entspricht.

Derzeit können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Netzes NATURA 2000 ausgeschlossen werden.

N PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

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 des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Es ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Derzeit ist aufgrund der vorgefundenen Lebensraumausstattung und früherer Untersuchungen auf benachbarten Flächen eine ausreichende Bewertung möglich, so dass auf weitere detaillierte Untersuchungen verzichtet werden kann.

In erster Linie ist die **ökologische Gilde der baum- und heckenbrütenden Vogelarten** betroffen. Da kein Höhlenbäume und auch keine älteren Bäume mehr vorhanden sind, sind hier nur häufigere Arten im Jagd-/Nahrungshabitat zu erwarten und potenziell betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im direkten räumlichen Zusammenhang vorhandenen Waldbestände (angrenzende Waldflächen, Nürnberger Reichswald) die verloren gehende ökologische Funktion für Arten, die offene Nester anlegen, dort übernommen werden kann. Viele der heckenbrütenden Arten kommen auch im Siedlungsbereich oder an den Siedlungsrändern vor. Andere ökologische Gilden der Brutvögel sind nicht betroffen.

An planungsrelevanten **Säugetierarten** sind lediglich Vertreter der Artengruppe der Fledermäuse zu erwarten. Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund der kieferndominierten Wälder um Winkelhaid und der etwas isolierten Lage des Waldes in und um das Plangebiet nicht zu erwarten.

Quartiere von **Fledermäusen** an Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden und somit keine Lebensstätten betroffen. Im direkten räumlichen Zusammenhang sind auch hier weitere Waldbestände vorhanden, so dass Fledermäuse noch ausreichend Jagdhabitats vorfinden. Durch Festsetzungen zur Außenbeleuchtung werden relevante nachteilige Effekte durch die neuen Nutzungen bereits vermieden.

Durch die Waldrodung ist unter den **Reptilien** nur die Waldeidechse angrenzend zum Plangebiet nachgewiesen gewesen. Weitere Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten (z.B. Zauneidechse) sind aufgrund der früheren Hochwaldstruktur nicht zu erwarten.

Andere Arten/Artengruppen können aufgrund fehlender Lebensräume bzw. Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden oder sind nicht in relevantem Maße betroffen. Es kommt auch zu keiner neuen Zerschneidung von Wanderrouten von Tieren oder allgemein einer Einschränkung der Ausbreitungsmöglichkeiten, da sich das Plangebiet bereits zwischen bebauten Bereichen und Verkehrswegen befindet.

An Vermeidungsmaßnahmen ist lediglich vorzusehen, dass eine Rodung der Waldfläche (Freimachung von Bäumen und Sträuchern) ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) stattfindet. Weitere Vermeidungs- oder sogar vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

O VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Georisiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

P ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Q METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebietes (Ausgangszustand) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Im Regelverfahren wird daher grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Ziele, Zwecke sowie voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge sowie Landschaft, biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zurückgegriffen und die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden erläutert.

Es wurden folgende Informationsquellen und Gutachten für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid mit integriertem Landschaftsplan (wirksam seit 20.07.2000)
- Schutzgutkarte Klima/Luft – Planungshinweiskarte für die Landschaftsrahmenplanung (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022)
- Klimaatlas von Bayern (BayFORKLIM 1996)

- Artenschutzkartierung (ASK) für die Kartenblätter TK 6533 und 6633 (Abfrage vom 01.02.2024)
- Biotopkartierung Flachland (Stand 1986, zuletzt aktualisiert 2001)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Nürnberger Land (2008)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 23.13950-b02, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 16.09.2024

Es liegen kein Bodengutachten sowie keine Messungen zu Luftbelastungen vor, sodass hier Kenntnislücken bestehen. Diese waren aber für die fachgerechte Erstellung dieses Umweltberichtes nicht zwingend erforderlich.

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wurde ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

R ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Winkelhaid plant am nordöstlichen Ortsrand die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Mayerhöfen Nord“ im Regelverfahren. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,11ha. Zum Teil liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, der durch die vorliegende Planung überplant wird.

Es erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m über der Höhe der Fahrbahnmitte der Reicherzaunstraße festgesetzt.

Im Plangebiet stockt Wald, der bis ca. 2020/2021 noch als Nadelmischwald bestand, danach aufgrund von Kalamitäten nur noch Vorwald mit einzelnen Überhältern und heute eine für die Wiederbegründung als Wald freigeräumte Fläche mit Rohboden.

Mit der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner bestehenden Bedeutung für die Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt, die zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben wird.

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Umweltbelange/ Schutzgut	Bedeutung des Plan- gebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	hoch	erheblich nachteilig
Boden	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wasser	gering	nicht erheblich nachteilig
Klima und Luft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	mittel	nicht erheblich nachteilig
Tiere	gering - mittel	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	nicht erheblich nachteilig
Mensch	gering	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich nachteilig

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Überbauung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung der Böden und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und der vorgesehenen Versickerung minimiert werden. Durch den Verlust von Waldflächen sind die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt nachteilig, aufgrund des Vorwaldstadiums aber noch nicht in erheblichem Maße. Dies gilt auch für das Schutzgut Tiere.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit können durch Maßnahmen zum Immissionsschutz vermieden werden, weshalb hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorliegen. Für die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes die Auswirkungen ebenfalls nicht erheblich nachteilig.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanzierung gemäß Leitfaden in Anlehnung an die BayKompV erstellt und ein notwendiger Kompensationsbedarf von

3.801 Biotopwertpunkten ermittelt. Bei der erforderlichen Ausgleichfläche handelt es sich um Teilflächen des Flurstücks Nr. 424 (Gmkg. Penzenhofen, Stadt Altdorf b. Nürnberg), die ca. 700 m nordöstlich des Plangebiets liegt. Entwicklungsziel ist hier ein naturnaher Laubwald.

Von der Planung ist zudem Wald im Sinne des BWaldG bzw. des BayWaldG betroffen. Die Eingriffe müssen durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Umfang von 767 m² an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich von 767 m² auf der externen Ausgleichsfläche (Flst. Nr. 424, Gmkg. Penzenhofen) zu decken.

Andere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, insbesondere geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch keine Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471.03 „Nürnberger Reichswald“ – zu erwarten.

Bei Ergreifung von Vermeidungsmaßnahmen (Waldrodung nur im Winterhalbjahr) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Mögliche Standortalternativen zu der gewählten Baufläche wurden geprüft, Flächen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter waren aber nicht verfügbar. Andere Standortalternativen hätten zwar keine Waldinanspruchnahme nach sich gezogen, waren aber zu weit vom Mehrgenerationenplatz entfernt. Mögliche Planungsalternativen bezüglich der einzelnen Festsetzungen sind im Umweltbericht dargelegt. Es erfolgte insbesondere eine Verkleinerung des Plangebietes auf die erforderliche Flächengröße.

Beim Verzicht auf die Planung würde die bisherige, überwiegend forstwirtschaftliche Nutzung im Gebiet beibehalten werden.

Kumulative Auswirkungen des Bebauungsplanes mit anderen Plänen oder Vorhaben konnten nicht erkannt werden.

III. PFLANZEMPFEHLUNG

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

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

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i>
	z.B. 'Baumanns Renette'
	'Berlepsch'
	'Goldrenette von Blenheim'
	'Jakob Fischer'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i>
	z.B. 'Gellerts Butterbirne'
	'Gute Graue'
	'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i>
	z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'
	'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen

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

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

IV. ANHÄNGE