

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 59
FÜR DAS WOHNGEBIET

„ATTENHOFENER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 17.07.2025

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 13.06.2024 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	7
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	7
3.2	Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale.....	12
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	13
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	15
4.5	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft.....	15
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
4.7	Forstliche Belange.....	19
4.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
4.9	Flächennutzung	21
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
5.1	Verkehrerschließung.....	21
5.2	Entwässerung.....	21
5.3	Wasserversorgung	23
5.4	Stromversorgung.....	23
5.5	Telekommunikationsanlagen	23
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	24
5.7	Durchführung der Erschließung	24
6	Umweltbericht	25
6.1	Methodik.....	25
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	25

6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
6.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	26
6.3.2	Schutzgut Wasser	28
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	29
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	35
6.3.6	Schutzgut Mensch.....	37
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	38
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	38
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	38
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	40
6.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	42
6.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	47
8	Aufstellungsvermerk.....	50

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Beate und Markus Römhild, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, mit Datum vom 22.08.2023

Anlage 2 Bilanzierung und Lageplan der Ausgleichsmaßnahme A 2 aus dem Privaten Ökokonto Murrmann, Matthias Murrmann, Bernreuth 8, 96260 Weismain, mit Datum vom 24.03.2025

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Am oberen Ende der Attenhofener Straße, im Osten von Greding, befinden sich drei unbebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und zum Teil bereits erschlossen bzw. mit geringem Aufwand zu erschließen sind. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für das östlichste Grundstück, Fl.-Nr. 258, Gemarkung Greding, wurde im Jahr 2021 seitens des Landratsamts Roth festgestellt, dass dieses im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und nicht ohne Bauleitplanung zu bebauen ist.

Der Stadtrat von Greding hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ beschlossen, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung dieses und der zwei westlich gelegenen Grundstücke zu schaffen. Mit Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsvorschriften soll zudem eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in der exponierten Hanglage sichergestellt werden.

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke im östlichen Ortsrand von Greding und macht damit eine Abrundung des bestehenden Ortsrands entsprechend der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans von Greding möglich.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Stadt Greding liegt im Schwarzachtal und direkt am Fuße von diversen Plateaus wie dem Galgenberg, dem Pfaffenberg und dem Kalvarienberg. Die Topographie ist dementsprechend geprägt von teils steil ansteigenden Hängen über der Talau der Schwarzach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“ befindet sich in einer Hanglage am Fuß des Galgenbergs im Osten von Greding und schließt dort eine Lücke im Ortsrand der vorhandenen Siedlungsflächen (vgl. Abbildung 1). Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- das obere Ende der bereits ausgebauten Attenhofener Straße im Nordwesten,
- einen öffentlichen Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden Waldflächen im Norden und Osten,
- ein unbebautes und derzeit brachliegendes Gartengrundstück im Südosten sowie
- bestehende Siedlungsflächen im Süden und Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 255, 256 und 258 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 258/1, 272/2, 1626/9 und 1705, Gemarkung Greding, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,39 ha.

Das natürliche Gelände innerhalb des geplanten Baugebietes fällt von ca. 442 m ü. NN im Osten auf ca. 427 m ü. NN im (Süd-)Westen des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle im Planungsgebiet beträgt ca. 15 bis 17 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien und Bruchkanten des Bestandsgeländes Vermessung zu entnehmen.

Die beiden westlichen Grundstücke (Parzellen 2 und 3) wurden bisher als Wiese bewirtschaftet, auf einer Teilfläche besteht eine Hecke. Das östliche Grundstück (Parzelle 1) wurde

zuletzt als Garten und Erholungsfläche genutzt und ist bereits in der Vergangenheit durch Geländesprünge mittels Stützmauern terrassiert worden. Im Osten befindet sich eine stark eingegründete ältere Hütte, die vermutlich früher zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte genutzt wurde. Um die Hütte herum stehen mehrere größere Bäume, die Hütte selbst ist mit Kletterpflanzen bewachsen.

Die Attenhofener Straße im Norden des Geltungsbereichs ist bis zur Einmündung des „Waldwegs“ in Asphalt ausgebaut. Im weiteren Verlauf ist sie als Flur-/Waldweg in Schotterbauweise befestigt.

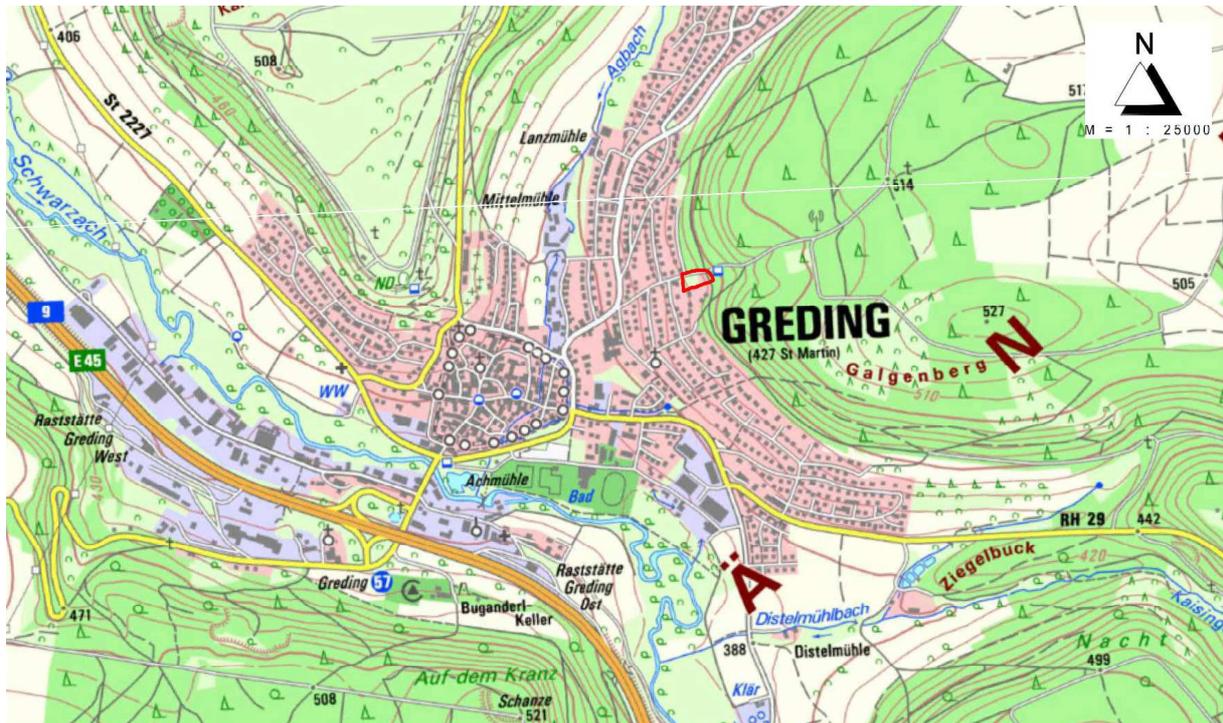


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Osten von Greiding (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 für das Wohngebiet „Attenhofener Straße“ sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen, der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Jahr 2022 gefasst.

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig hat jedoch in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar und damit ungültig ist. Da aufgrund der städtebaulich und landschaftlich sensiblen Lage nicht unerhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde eine Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt demnach im Regelverfahren.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt der Erholungsort Greding am südöstlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Die Stadt Greding ist als Unterzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Allgemein ländlicher Raum“ eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Hilpoltstein im Nordwesten und Kinding bzw. Denkendorf im Südosten.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes einschließlich des Hauptorts Greding liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„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)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

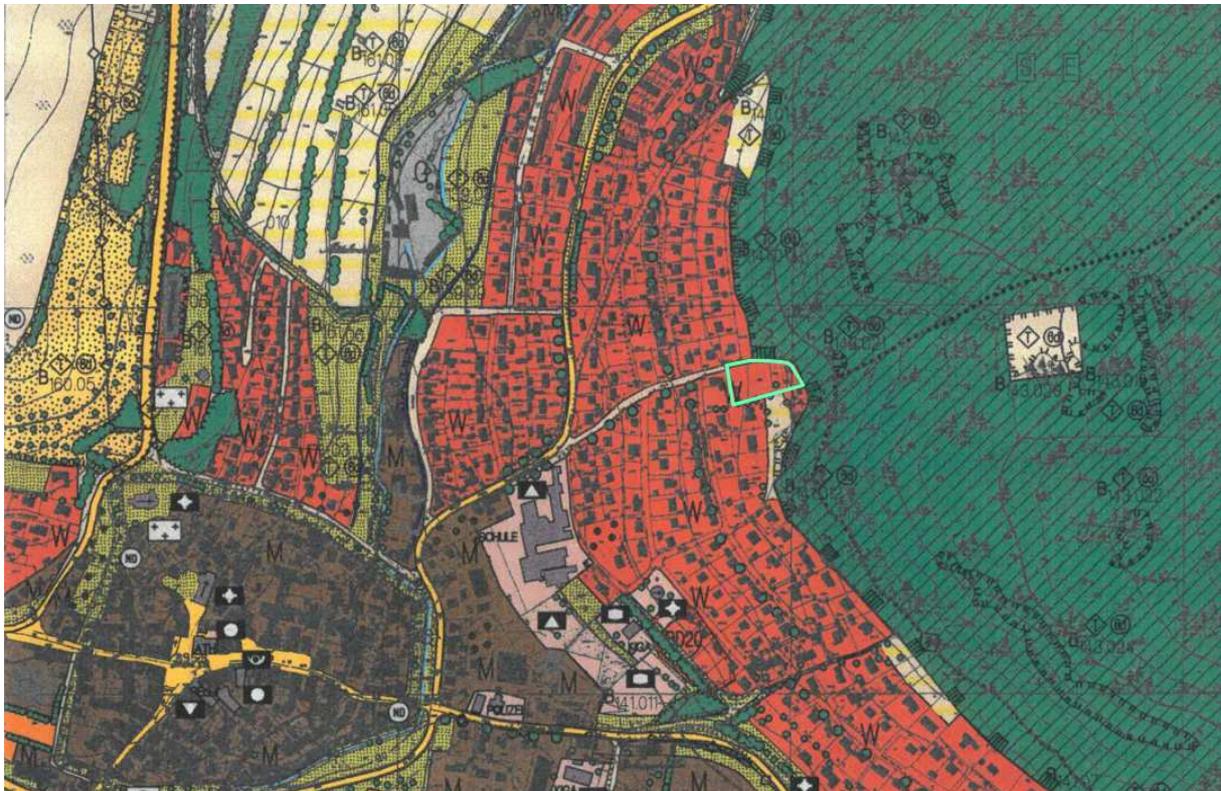


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding (ohne Maßstab; Geltungsbereich hellgrün hervorgehoben)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Der Geltungsbereich selbst liegt jedoch außerhalb der Schutzzone.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden in Kapitel 6 im Umweltbericht getroffen.

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1).

In den nachfolgenden Abschnitten werden diesbezüglich ausführliche Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Innenentwicklungspotentialen und zum Baulandbedarf der Stadt Greding getroffen.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding leben derzeit 7.309 Personen (Stand: 31.12.2023). Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Greding, die übrigen verteilen sich auf die 23 Ortsteile der Großgemeinde.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2012	6 943	9	0,1
2013	6 969	26	0,4
2014	7 018	49	0,7
2015	7 061	43	0,6
2016	7 088	27	0,4
2017	7 093	5	0,1
2018	7 126	33	0,5
2019	7 163	37	0,5
2020	7 135	- 28	-0,4
2021	7 075	- 60	-0,8

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2012 bis 2021
(aus: Statistik Kommunal 2022¹⁾)

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding von 2012 bis 2019 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zwar trat in den beiden darauffolgenden Jahren 2020/21 ein leichter Rückgang auf, dieser kehrte sich jedoch ab 2022 mit einem starken Bevölkerungsanstieg wieder um:

31.12.2022	7.148 Einwohner
31.12.2023	7.309 Einwohner

Insgesamt ist damit in Greding eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Dies schlägt sich auch in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfS) nieder. Der aktuelle Demographie-Spiegel des LfS für die Stadt Greding geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 7.163 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt Greding ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 7.400 Einwohner im Jahr 2039 berechnet (siehe ausführlich in Abbildung 4).

Die Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,6 % angegeben.

¹Statistik kommunal 2022, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 163	1 241	4 488	1 434
2020	7 100	1 200	4 400	1 500
2021	7 100	1 200	4 400	1 500
2022	7 100	1 200	4 400	1 500
2023	7 100	1 300	4 400	1 500
2024	7 200	1 300	4 300	1 500
2025	7 200	1 300	4 300	1 600
2026	7 200	1 300	4 300	1 600
2027	7 200	1 300	4 200	1 600
2028	7 200	1 300	4 200	1 700
2029	7 200	1 400	4 200	1 700
2030	7 200	1 400	4 100	1 800
2031	7 300	1 400	4 100	1 800
2032	7 300	1 400	4 100	1 800
2033	7 300	1 400	4 100	1 900
2034	7 300	1 300	4 000	1 900
2035	7 300	1 300	4 000	1 900
2036	7 300	1 300	4 000	2 000
2037	7 300	1 300	4 100	2 000
2038	7 300	1 300	4 100	2 000
2039	7 400	1 300	4 100	2 000

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Greding bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Greding²)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

² Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Greding, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Die Stadt Greding profitiert hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung insbesondere von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn BAB A 9 zwischen der Metropolregion Nürnberg in ca. 50 km, und dem Industriestandort Ingolstadt in etwa 40 km Entfernung. Auch der nur 8 km entfernte Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal macht den Standort Greding für Berufspendler attraktiv. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit sowie die steigenden Grundstücks-/Mietpreise in den Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt führen seit einigen Jahren zu einem erhöhten Siedlungsdruck in den umgebenden, ländlichen Gemeinden – wie auch in Greding.

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde und die überdurchschnittlich rasche Vermarktung und Bebauung zuletzt ausgewiesener Bauflächen bestätigen diese Annahmen und Entwicklungen. Der erhöhte Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Greding vorrangig im Kernort Greding mit dem Baugebiet „Distelfeld“ gedeckt werden. Nachdem der im Zeitraum 2016/17 erschlossene Bauabschnitt 1 rasch vermarktet war, erfolgte 2021/22 die Erschließung des Bauabschnitts 2. Auch hier überstieg die Nachfrage das Baulandangebot wieder bei weitem.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor in Greding ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ auf einer Fläche von 5,8 ha im Zeitraum 2022/23. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze sind mittelfristig weitere positive Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte könnte somit der tatsächliche Bevölkerungszuwachs sogar noch höher ausfallen, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnet.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2042 von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis unter 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2042 gegenüber 2022
in Prozent**

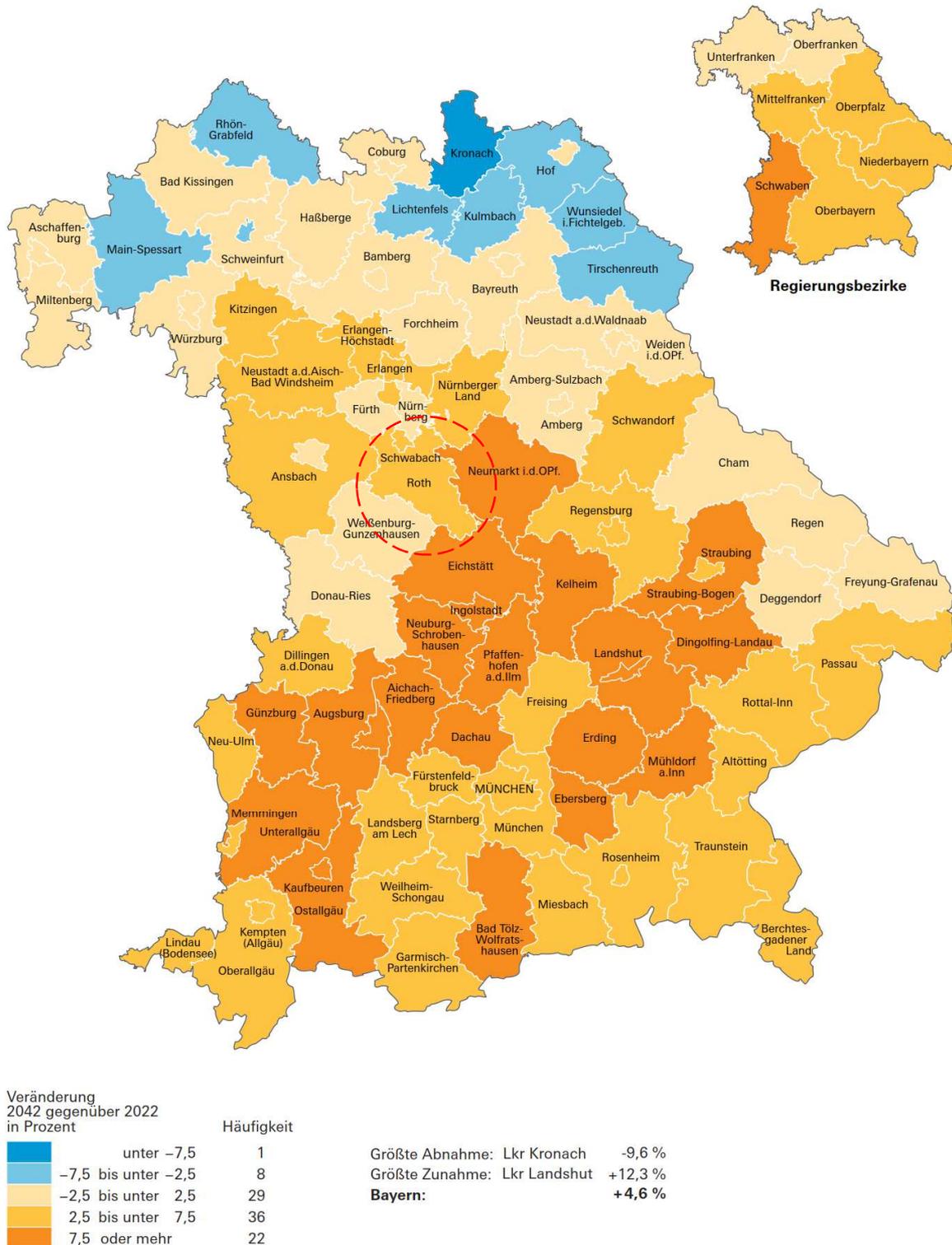


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042³)

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

3.2 Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Greding verfügt im Stadtgebiet von Greding über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Die zuletzt im Baugebiet „Distelfeld II“ in Greding sowie im kernortnahen Baugebiet „Galgenfeld“ in Attenhofen erschlossenen Bauparzellen wurden vollständig verkauft bzw. befinden sich in privater Hand.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind neben der Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes (im FNP rund 0,3 ha) noch größere Wohnbauflächenreserven in den Gebieten Distelfeld (rund 5,8 ha) sowie nördlich der Kaisinger Straße (rund 3,8 ha) im Osten von Greding vorhanden. Diese Flächen befinden sich aktuell noch in privater Hand und stellen die geplante künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Greding dar.

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Greding parallel zur Erschließung neuer Baugebiete bereits seit längerem bestrebt, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Bereits in den Jahren 2011 bis 2013 wurden im Rahmen der Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) die Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt Greding umfassend ermittelt und vom Planungsbüro Handlungsempfehlungen zur Aktivierung und Nutzung aufgezeigt.

Durch die schrittweise Umsetzung des ISEK konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in der Altstadt und im Altstadtergänzungsgebiet umgesetzt werden. Hier wurden Potenziale überwiegend durch (private) Gebäudesanierungen und Um- bzw. Neunutzungen von Leerständen aktiviert. Im Rahmen der Städtebauförderung werden dabei zusätzliche Anreize für die Eigentümer geschaffen.

Um für die, ebenfalls in der Altstadt gelegenen, Brach- und Konversionsflächen in der nördlichen Georg-Jobst-Gasse eine qualitätsvolle Reaktivierung und Weiterentwicklung mit neuer Wohnbebauung zu erzielen, wurde in der jüngeren Vergangenheit ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ausgearbeitet („Innerstädtischer Sanierungsbereich Georg-Jobst-Gasse“).

Im Altstadtergänzungsgebiet südöstlich der Altstadt konnten bereits 2012 und 2013 zwei Baulücken geschlossen werden, weitere Nachverdichtungen bzw. Neubauvorhaben wurden an der Berchinger Straße umgesetzt.

In der „Lanzmühle“ am Agbach, im Norden von Greding, wurden in den vergangenen Jahren nach Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude drei Mehrfamilienhäuser errichtet.

Im Neubaugebiet „Am Brunnhäusl“ wurden 2014 und 2016 die letzten EFH-Baulücken bebaut. Auf der verbleibenden Freifläche im Baugebiet wurde im Jahr 2021 ein „Haus für Kinder“ errichtet.

Etwas schwieriger gestaltet sich dagegen die Aktivierung von Baulücken in den älteren Baugebieten. Hier sind im Westen, Norden und Osten von Greding jeweils noch einzelne Baulücken vorhanden. Die seit längerem unbebauten Grundstücke sind allesamt in privater Hand und werden überwiegend für die eigenen Nachkommen vorgehalten.

Die letzte Eigentümeranfrage erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ISEK, mit dem Ergebnis, dass keine Grundstücke zum unmittelbaren Verkauf stehen. Auch wenn einzelne Baulücken zwischenzeitig bebaut wurden, ist im Allgemeinen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen.

In der Zukunft soll durch eine gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und direkte Eigentümeransprache im Abstand von ca. 2-3 Jahren die Aktivierung von Baulücken

sowie anderer innerstädtischer Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke, die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Stadt erworben und überplant werden.

Auch in den kleineren Gemeindeteilen stehen teilweise noch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Diese können jedoch angesichts der Vielzahl an Ortsteilen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht im Detail betrachtet werden. Innenentwicklungspotenziale in den jeweiligen Gemeindeteilen sollen in erster Linie für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik der Stadt Greding, wobei gerade bei den Baulücken in Einfamilienhausgebieten aber auch bei anderen privaten Potenzialflächen zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich ist.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnraumbedarf in Greding. Angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der hohen Nachfrage, ist es sinnvoll, die vorhandenen Potenziale bestmöglich auszuschöpfen. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage für die Bebauung von drei bereits weitgehend erschlossenen Grundstücken geschaffen. Die Baugrundstücke sind im gültigen FNP der Stadt Greding bereits als Wohnbauflächen dargestellt und begünstigen eine effiziente und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Kleinflächigkeit der Planung wird an dieser Stelle auf eine weitergehende rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Greding verzichtet.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Attenhofener Straße“ wird die bestehende Siedlungsfläche von Greding entsprechend der Darstellung im gültigen FNP nach Westen bis zum Waldrand weiterentwickelt. Hierbei wird eine Lücke im Siedlungsrand geschlossen und der Ortsrand abschließend abgerundet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Grundstücke, welche zum Teil bereits als Bauland, zum Teil als Bauerwartungsland anzusprechen waren.

Die im Planblatt festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße basiert auf der Ausbauplanung für die Attenhofener Straße des Planungsbüros Jürgen Wolfrum GmbH, 90530 Wendelstein (Stand/Datenübergabe: 19.09.2022). Diese sieht in kleineren Teilbereichen entlang der Straße Grunderwerb bzw. Flächentausch zwischen den jeweiligen Anliegern und der Stadt Greding vor.

Da die geplanten Baugrundstücke in Privatbesitz sind, wurde ansonsten von größeren Grenzanpassungen abgesehen. Lediglich zwischen den Parzellen 2 und 3 wird ein geringfügiger Flächentausch vorgeschlagen, um innerhalb des Gebiets parallele Grundstücksgrenzen zu generieren.

Im Rahmen des integrierten Grünordnungsplans wurde angestrebt, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen parzellenscharf zu ermitteln und entweder innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des jeweiligen Eigentümers nachzuweisen. Aus diesem Grund sind im südwestlichen Geltungsbereich zwei Flächen als Streuobstwiese festgesetzt, die den Parzellen 2 und 3 zugeordnet sind. Für die Parzelle 1 wird im Laufe des Verfahrens voraussichtlich noch eine externe Ausgleichsmaßnahme geplant.

Die verbleibenden Baugrundstücke weisen mit Größen von 850 m², 915 m² und 1.125 m² relativ große Flächen auf. Die Grundstücksgrößen werden dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets gerecht und sollen im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine lockere Siedlungsstruktur mit großzügigen Grün- und Gartenanteilen gewährleisten. Dieses Ziel wird auch die eingeschränkten Baufenster sowie die niedrige Grundflächenzahl verfolgt.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte der Gebäude sind innerhalb der Baufenster freibleibend. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist jedoch festgesetzt, um ein Einfügen der Gebäude in die natürliche Topographie der ausgeprägten Westhanglage zu erreichen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die festgesetzte Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Nutzungswünschen der Grundstückseigentümer.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, mit der Einschränkung, dass das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss und das unterste Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss (U+E+D). Diese Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung und soll eine Nutzung von talseitig freigelegten Untergeschossen ermöglichen. Da es sich bei der Festsetzung um eine Obergrenze handelt, kann in topographisch flacheren Bereichen des Geltungsbereichs auch auf das freiliegende Untergeschoss als Vollgeschoss verzichtet werden, so dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorliegt (E+D). Die im Systemschnitt auf dem Planblatt dargestellten Gebäudeformen und Geschossigkeiten sind diesbezüglich nicht als abschließend zu betrachten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen

und Reihenhäuser entsprechen nicht dem Charakter der umgebenden Siedlungsflächen und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung frei wählbar ist. Um die Lage der Gebäude im Grundstück zu regulieren und unverhältnismäßige Auffüllungen und Abgrabungen weitestgehend zu vermeiden, werden eher schmale, hangparallel langgezogene Baufenster definiert.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, das heißt, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen wird aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der öffentlichen Erschließungsstraße verhindert werden.

4.5 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Flächenbefestigung

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfußenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Regenwasserzisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Neben der Gartenbewässerung kann das gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser im Haushalt verwendet werden (z. B. Toilettenspülung).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und darüber hinaus dem Wasserversorger (ZV-RBG) sowie dem Betreiber der Abwasseranlage (Kommunalunternehmen Spalt) zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Regenwasserzisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der bergseitigen Gebäudeseite im Mittel maximal 0,70 m über das natürliche Urgelände herausragen darf.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) nicht über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und besonders die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zum Talraum hin zu begrenzen, werden folgende maximale Wandhöhen in Abhängigkeit des Gebäudetyps bzw. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

- 6,50 m ab Bezugshöhe OK FFB UG für Gebäude mit Geschossigkeit U+E+D
- **5,60 m** ab Bezugshöhe OK FFB EG für Gebäude mit Geschossigkeit E+D.

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe (OK FFB UG bzw. EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Dachform und -neigung

Aufgrund der exponierten, städtebaulich sensiblen Lage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“ eher restriktive Vorgaben für die Dachgestaltung erforderlich. Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von (relativ) steilen Satteldächern geprägt. Für Haupt- und Nebengebäude werden dementsprechend Satteldächer mit Neigungen von 38 bis 45° zugelassen. Auf Wunsch der Stadt Greding werden darüber hinaus versetzte Pultdächer zugelassen, um eine gewisse Öffnung zu moderneren Bauformen, die gleichsam an ein Satteldach erinnern, zu ermöglichen. Die Dachneigung wird für diese Dachform mit 20 bis 38° festgesetzt.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 9° Dachneigung zulässig.

Firstrichtung

Um eine Ausrichtung der Gebäude mit dem First parallel zum Hang und damit ein Einfügen in die natürliche Topographie sicherzustellen, wird die im Planblatt angegebene Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorgegeben.

Dachgauben, Zwerchgiebel und sonstige Anbauten dürfen dabei auch rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

Dacheindeckung

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans ist eine Mischung aus roten und schwarzen bzw. in dunklen Farbtönen gedeckten Dächern vorzufinden, so dass eine homogene Dachlandschaft nicht vorhanden ist. Eine Festlegung auf ziegelrote Dacheindeckung erscheint vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht nötig und schwer vermittelbar. Für Hauptgebäude werden dementsprechend Dachsteine oder -ziegel in roten und schwarzen Farbtönen zugelassen werden. Glänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne einschließlich Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünungen für Carports oder Flachdachgaragen sind somit zulässig und aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen zu empfehlen.

Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen werden jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die summierte Breite der Einzelgauben darf 2/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes

liegen muss und Dachgauben mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein müssen.

Dachüberstände

Dachüberstände dürfen – ebenfalls aus gestalterischen Gründen – an der Traufseite 0,60 m und an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden ist zulässig und seitens der Stadt Greding ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Solaranlagen auf Sattel- und versetzten Pultdächern parallel zur Dachhaut liegen müssen und nicht über diese hinausragen dürfen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig. Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

Entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung ausschließlich blickoffene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Um eine optische Einengung und Sichtbeeinträchtigungen im Verkehrsraum zu vermeiden, dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über OK Straße nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, müssen Zäune, die oberhalb von Stützmauern errichtet werden, von der Mauerkante mindestens 0,50 m abgerückt werden.

Ferner müssen Zäune einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu wahren, müssen.

Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der relativ steilen Hanglage sind Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich. Die bereits errichtete Mauer soll nach dem Wunsch des Stadtrats von Greding in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben, was in der nachfolgenden Festsetzung berücksichtigt wurde:

Stützmauern und Böschungen zum Abfangen des nach Westen abfallenden Geländes sind der natürlichen Geländeform anzupassen und dürfen am nördlichen Ende eine Höhe von

0,80 m und am südlichen Ende eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Mittel darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung dieser Höhe ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nächsten Mauer bzw. Böschung einzuhalten. Bei Stützmauern ist auf dieser Zwischenfläche eine Mauereingrünung mit vorgepflanzten Gehölzen oder Kletterpflanzen vorzusehen. Böschungsf Flächen sind ebenfalls zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Um Sichtbehinderungen und optische Einengungseffekte im Straßenraum zu vermeiden, ist von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

4.7 Forstliche Belange

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs grenzt auf den Flurstücken Nr. 1626/9 und 1705, Gemarkung Greding, Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an. Die betreffenden Waldflächen sind im Eigentum der Stadt Greding und nur durch vorhandene Waldwege vom Baugebiet getrennt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Waldrandnähe prinzipiell mit Baumsturz, Astbruch oder biologischen Gefahren (z. B. Eichenprozessionsspinner) gerechnet werden muss. Um Schäden von Personen und Gebäuden vorzubeugen ist mit einer geplanten Wohnbebauung in der Regel ein Abstand von etwa einer Baumfalllänge (ca. 20-25 m) zum Waldrand einzuhalten.

Der kürzeste Abstand zwischen dem bestehenden Waldrand und den festgesetzten Baugrenzen auf den Parzellen 1 und 2 beträgt ca. 16 m im Osten und ca. 10 m im Norden.

Zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste wird der im Nahbereich der geplanten Bebauung aufstockende forstliche Altbestand im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft genutzt und ein stabiler, klimatoleranter Waldmantel entlang des Bebauungsplangebiets entwickelt.

Hierfür werden die bereits ansatzweise auf der Fläche vorhandene Verjüngung von Waldrandsträuchern übernommen und weitere Straucharten sowie ausschließlich Bäume 2. Ordnung (z. B. Wild-Birne, Wild-Apfel, Kirsche oder Mehlbeere) gepflanzt. Ziel ist die Entwicklung eines stufigen und buchtigen **Waldsaums mit einer Tiefe von ca. 20 m im Norden und ca. 15 m im Osten des Baugebiets**, gemessen vom bisherigen Waldrand ins Waldesinnere.

Durch die Entnahme randständiger Großbäume wird außerdem eine stellenweise Bestandsauflichtung erzielt, wodurch der Waldrandbereich gleichsam als Habitat für die Zauneidechse aufgewertet wird. Zu diesem Zweck sind zusätzlich Habitatelemente gemäß CEF-Maßnahme CEF1 einzubringen (vgl. Kapitel 7 bzw. saP in Anlage 1). Dies können z. B. Totholz-Haufen sowie Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen sein.

4.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke am Ortsrand von Greding zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und dem nordöstlich und östlich angrenzenden bewaldeten Hangbereich des Galgenbergs. Die Grundstücksgrößen gewährleisten eine lockere Bebauung mit hohem Grün- und Gartenanteil im Übergang zur freien Landschaft und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind insbesondere die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets und die Bildung eines positiven Übergangs in die freie Landschaft. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Das kleine Wohngebiet grenzt im Süden und Westen direkt an die bestehende Siedlungsfläche und im Norden und Osten an den Wald. Eine Randeingrünung ist damit nicht erforderlich. Einzelne markante Bestandsbäume im Osten des Geltungsbereichs werden über ein Erhaltungsgebot gesichert und stellen einen gewissen Puffer zwischen Bebauung und Wald dar.

Zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Gebiets werden zwei Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzung von 5 Obstbäumen im Süden der Bauparzellen 2 und 3 (Pflanzgebot A) stellt einerseits den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Bebauung der beiden Parzellen dar. Andererseits bildet die künftig entstehende kleine Obstwiese eine Grünzäsur zwischen den Grundstücken, die sowohl der Durchgrünung dient, als auch der Beschattung und in gewissem Umfang als Frischluftschneise.

Des Weiteren ist je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen. Neben der Auflockerung und angemessenen Durchgrünung des Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die in den Pflanzlisten genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird bewusst auf die Nennung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen wird beschränkt. Damit können die Gartenflächen künftig in gewissem Umfang Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten bieten. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Um eine städtisch-sterile Gartengestaltung – insbesondere Schotter- und Kiesgärten mit Vegetationsblockern – zu vermeiden, wird auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 5 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als unversiegelte Grünflächen zu erhalten sind. Die flächige Verwendung anorganischer Materialien wie z.B. Granitsplitt, Marmorkies etc. wird ausgeschlossen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Sicherung der Einhaltung grünordnerischer und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, ist im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin sind neben den Pflanzgeboten und der geplanten Flächenbefestigung insbesondere auch geplante Geländemodellierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen darzustellen. Hierdurch sollen spätere Konflikte durch Nichtbeachtung von Festsetzungen bei der Garten- und Grundstücksgestaltung vermieden werden.

4.9 Flächennutzung

Nachfolgende **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zeigt die Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet	74,9 %	2.890 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10,0 %	395 m ²
Private Grünflächen / Ausgleichsflächen	15,1 %	585 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	3.870 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Attenhofener Straße ist bisher bis zur Einmündung des nördlichen Waldwegs (Fl.-Nr. 1626/9, Gemarkung Greding) ausgebaut und geht danach in einen Feld-/Waldweg in Schotterbauweise über. Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Bauparzellen erfolgt durch Verlängerung der Attenhofener Straße nach Westen. Die im Planblatt zu diesem Zweck festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße basiert auf der Sanierungsplanung für die Attenhofener Straße des Planungsbüros Jürgen Wolfrum GmbH, 90530 Wendelstein (Stand/Datenübergabe: 19.09.2022).

Über die geplante Verlängerung der Erschließungsstraße sind alle Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen. Ausreichende Fahrbahnbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr sind gewährleistet.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist die Erschließungsstraße unmittelbar an zwei weitere Waldwege in nördlicher und östlicher Richtung angebunden, so dass auch eine gute fußläufige Anbindung an das örtliche Wald- und Wanderwegenetz gegeben ist.

5.2 Entwässerung

Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung der drei neu geschaffenen Bauparzellen erfolgt im Trennsystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser. Im Vorfeld der Straßensanierung der Attenhofener Straße wurden bereits im Jahr 2023 die entsprechenden Kanalleitungen verlängert bzw. neu verlegt und die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt.

Das Schmutzwasser wird in den neu verlegten Schmutzwasserkanal eingeleitet und über das weiterführende Mischwasser-Kanalnetz zur zentralen Kläranlage von Greding geleitet. Die Kläranlage Greding ist ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem Wohnbaugebiet „Attenhofener Straße“ aufnehmen zu können.

Das Oberflächenwasser ist zunächst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln. Der Zisternenüberlauf wird an den neu errichteten Oberflächenwasserkanal angeschlossen, über welchen das Niederschlagswasser in den Vorfluter Schwarzach eingeleitet wird. Für die Einleitung in die Schwarzach wurde im Zuge des Neubaus des Oberflächenwasserkanals bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt, welche auch das Einzugsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst.

Die geordnete Abwasserbeseitigung für die drei künftigen Baugrundstücke ist damit sichergestellt, weitere bauliche Maßnahmen auf öffentlichem Grund oder öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren sind nicht erforderlich.

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Regenwassernutzung / Zisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Herkömmliche Zisternen können zwar bei der Entwässerungsplanung hydraulisch nicht angerechnet werden, helfen aber die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen und Abflussspitzen zu reduzieren (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale Kanalisation ist nicht gestattet.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und vermehrt auftretender Starkregenereignisse mit der Folge sogenannter Sturzfluten durch wild abfließendes Oberflächenwasser ist eine Betrachtung der Einzugsgebiete bzw. möglichen Zuflüsse an den Rändern des Baugebietes notwendig.

Das Planungsgebiet liegt an dem steil nach Westen abfallenden Hang des Galgenbergs. Bei Starkregen kann es aus dem oberhalb liegenden, überwiegend bewaldeten Einzugsgebiet zu Oberflächenabflüssen in Richtung der geplanten Baugrundstücke kommen. Entsprechende Ereignisse sind aus der Vergangenheit insbesondere für den in Verlängerung der Attenhofe-

ner Straße steil nach Osten ansteigenden Waldweg bekannt. Aus diesem Grund wurde mit dem Bau des Regenwasserkanals in der Attenhofener Straße auch der unweit östlich gelegene, ehemalige Trinkwasser-Hochbehälter zu einem Regenrückhaltebecken ($V = 200 \text{ m}^3$) mit Ablauf in den Regenwasserkanal umfunktioniert. Ferner ist mit dem Bau der Erschließungsstraße die Anlage eines Abfanggrabens am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Das hier abgefangene Oberflächenwasser soll dann ebenfalls in den bereits errichteten Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Auf diese Weise wird für die geplanten Baugrundstücke ein wirkungsvoller Schutz vor Sturzfluten und wild abfließendem Oberflächenwasser geschaffen.

Dennoch kann es im Planungsgebiet – wie in allen Siedlungsgebieten – bei extremen Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Den Bauwerbern wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.). Dies ist von den Bauwerbern bzw. deren Planern eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Greding sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz wurde bereits im Vorfeld der Planung entsprechend erweitert und die Hausanschlüsse für die geplanten Bauparzellen hergestellt.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

5.4 Stromversorgung

Der Anschluss des Neubaugebietes an das Elektrizitätsnetz erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen und Breitbandinfrastruktur erfolgen durch ein von der Stadt Greding zu beauftragendes Unternehmen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

5.6 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth.

Die Erschließungsstraße ist hinsichtlich Fahrbahnbreiten und Kurvenradien ausreichend dimensioniert für die Befahrung mit Müllfahrzeugen. In der Ausbauplanung der Attenhofener Straße wurde jedoch von der Anlage eines richtliniengemäßen Wendeplatzes (Durchmesser = 20,5 m gemäß RASSt 06) abgesehen, da dieser in der steilen Hanglage nur mit enormem Flächen- und Kostenaufwand realisierbar wäre und auch im Hinblick auf die städtebaulich und landschaftlich sensible Lage nicht vertretbar ist.

Bisher sind keine Probleme bei der Abfallentsorgung in der Attenhofener Straße bekannt. Es ist deshalb davon ausgegangen, dass auch die mit dem Lückenschluss geschaffenen drei Bauparzellen von der Müllabfuhr angefahren werden können. Sollte diese in der Praxis nicht realisierbar sein, müssen die künftigen Bewohner ihre Abfallbehälter zur Entleerung zum nächstgelegenen, bislang angefahrenen Abholungsort an der Attenhofener Straße bringen. **Erforderlichenfalls kann nach Beendigung der Erschließung und Bebauung in Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen ein neuer Sammelplatz festgelegt werden.**

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Hausanschlüsse zur Erschließung der drei Baugrundstücke wurden größtenteils bereits mit dem Bau des Regenwasserkanals im Jahr 2023 hergestellt.

Die Rest-Erschließung mit dem Straßenbau ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2024/25 vorgesehen.

Für die Niederschlagswasserableitung der Bauflächen über den bereits hergestellten Regenwasserkanal zur Schwarzach liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Weitere öffentlich-rechtliche Gestattungen oder Genehmigungsverfahren sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Erschließung nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

[Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.06.2024 vollständig ergänzt. Auf vollständige Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels wird jedoch aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht ist auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 1 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigefügt, dessen Ergebnisse in Kapitel 7 zusammengefasst werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Attenhofer Straße“ am östlichen Ortsrand von Greding geschaffen.

6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im September 2023 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas PLUS,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem aktuell gültigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Die „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (Landschaftsschutzgebiet) beginnt unmittelbar östlich und nördlich des Geltungsbereichs und ist von diesem lediglich durch die dort vorhandenen öffentlichen Wege getrennt.

Da die östlichen Siedlungsflächen Gredings in der Hanglage durchgehend bis zur Grenze der Schutzzone im Naturpark Altmühltal reichen, ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, 14.04.2025)
 (Naturpark - gesamter Ausschnitt
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 hell- bis dunkelrosa Flächen = Biotopkartierung ohne, mit möglicherweise und mit gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Geltungsbereich)

6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

6.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Die Geologie in den unteren Hangbereichen im Osten Gredings ist von Fließerde oder Wanderschutt aus dem Quartär/Pleistozän geprägt. Charakteristisch sind Gesteine in Form von

Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000). Auf diesem Untergrund entwickelten sich überwiegend Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, seltener flache Braunerden über Terra fusca aus Schuttlehm, Schuttton bis Tonschutt (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Durch anthropogene Nutzung sind die Flächen verändert. Sie weisen zum Teil bereits ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das noch vorhandene, gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend beeinträchtigt. Aufgrund der bereits durch anthropogene Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser beispielsweise durch reduzierten Wasserrückhalt sowie Klima/Luft durch z.B. verstärkte Aufheizung im Sommer zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 sowie der effizienten Erschließung von der bestehenden, im Norden des Gebiets verlaufenden Attenhofener Straße aus, werden unverhältnismäßige Flächenversiegelungen vermieden.

Um Versiegelungen zu minimieren, sind Einfahrten und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf diese Weise werden versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung reduziert.

Aufgrund der Größe des Baugebiets werden, unter Berücksichtigung der Durchgrünung und der GRZ die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens, bspw. durch Düngung der Gartenflächen, zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der relativ niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse werden von der geologischen Einheit des Malms geprägt. Die regional bedeutenden Kluft-Karst-Grundwasserleiter zeigen mäßige bis mittlere, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnde, Gebirgsdurchlässigkeiten auf. Damit ist im Untergrund das Filtervermögen in der Regel als sehr gering zu bewerten. Die Alblehmdeckschichten dagegen weisen mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit ein überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen auf.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anlagebedingte Neuversiegelung durch die Bebauung und Erschließung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts in den überbauten Bereichen. Die Versiegelung führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen sowie eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu erreichen wird, wie in Kapitel 4.5 dargelegt, eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Auch eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist möglich. Damit werden der Oberflächenabfluss gemindert und die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont.

Die Festsetzung zur Nutzung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Privatflächen (Stellplätze, Einfahrten, Hofflächen) dient ebenfalls einer größtmöglichen Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf. Auf diese Weise werden versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung reduziert.

Die festgesetzten Baumpflanzungen reduzieren ebenfalls den Oberflächenwasserabfluss, halten das Wasser im natürlichen Wasserkreislauf und fördern die örtliche Verdunstung.

Mit dem Bau der Erschließungsstraße ist die Anlage eines Abfanggrabens am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Hiermit soll wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem oberhalb gelegenen Hangeinzugsgebiet abgefangen und über den bereits errichteten Oberflächenwasserkanal schadlos abgeleitet werden (vgl. Kapitel 5.2).

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 und der genannten Maßnahmen zur Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf sowie der Durchgrünung des Baugebiets werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erheblichen Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Fazit:

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung. Damit wird insbesondere auch auf die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von extremen Wetterereignissen (z.B. häufigere Starkregenereignisse und längere Trockenperioden) reagiert.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Klima in Greding ist gemäßigt mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von etwa 9,3 °C und einer jährlichen Niederschlagsmenge von rund 861 mm. Diese Werte liegen knapp unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm.

Die angrenzende Waldfläche im Osten des Planungsgebiets trägt zur Frischluftproduktion bei. Durch die Geländeneigung ist ein Luftabfluss in Richtung der Siedlungsfläche zu erwarten. Aufgrund der Nähe zum Wald und der Geländetopografie wird die Bedeutung des Geltungsbereichs für die klimatische Ausgleichsfunktion als mittel bewertet.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 C bzw. 30 C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden). Neben den unter Kapitel 4.5 erläuterten Festsetzungen in Bezug auf den Wasserhaushalt, wirken die nachfolgend benannten Maßnahmen positiv auf das Mikroklima.

Die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und der Ausschluss von Schottergärten (vgl. Ziff. 3.7 der Bebauungsplansatzung) dienen der Minimierung der anlagebedingten Auswirkungen.

Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen reduzieren durch Verschattung der versiegelten und befestigten Flächen die Aufheizung an Sommertagen und binden Stäube und Feinpartikel. Durch die geplante Obstwiese kann eine kleine Kalt- bzw. Frischluftschneise am östlichen Ortsrand von Greding entstehen.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets und der Grundflächenzahl von 0,3 sowie der genannten Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft insgesamt als gering bewertet.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr lokal begrenzt Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese betreffen sowohl den Bau der Erschließungsstraße, als auch die erforderlichen Bautätigkeiten der – voraussichtlich zeitlich versetzten – Bebauung der insgesamt drei Bauparzellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung und ähnliches. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der geringen Größe des Baugebiets sind nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft erwartet.

Fazit:

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als gering eingestuft.

6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die nachfolgend beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im September 2023 erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um mögliche Auswirkungen auf relevante Tierarten zu untersuchen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (vgl. Anlage 1 und Kapitel 7). Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

Bestand:

Abbildung 7 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereiches einschließlich der direkten Umgebung. Abbildung 8 bis Abbildung 10 geben einen Eindruck des Untersuchungsraums im September 2023 wieder.



Abbildung 7: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas PLUS, Befliegung 23.08.2024)



Abbildung 8: Blick über das Flurstück 258, Richtung Süden, 13.09.2023



Abbildung 9: Blick über die Flurstücke 255 und 256 in südwestliche Richtung, 13.09.2023

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Greding im Übergang zwischen Siedlungsfläche und Wald. Am östlichen Rand verläuft ein geschotterter Waldweg vor dem angrenzenden Waldbestand. Das östliche Grundstück (Fl.-Nr. 258 und 258/1) kann als teilweise brachliegendes Gartengrundstück mit verschiedenen Kleinstrukturen wie Schotterzufahrt, Rasenfläche, abgelagerte Kalksteinblöcke, eine kleine, teilweise mit Wildem Wein überwachsene Kalksteinmauer und -treppe, Holzschuppen und ruderal bewachsene (Sand-)Ablagerungen beschrieben werden. Am östlichen Rand wachsen entlang einer niedrigen Einfassungsmauer junge bis mittelalte Laubbäume (Walnuss, Spitz-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche u.a.). Im Westen wird das Grundstück durch eine Betonmauer begrenzt.

Das mittlere und westliche Grundstück (Fl.-Nr. 255 und 256) werden als artenarme Ruderalflur im Siedlungsbereich (z.B. Goldrute, Löwenzahn, Brennessel, gewöhnlicher Wirbeldost, weiße Taubnessel, vereinzelt Bunte Kronwicke, beginnende Hunds-Rosen-Sukzession u.a.) erfasst. Am östlichen Rand wächst ein durchgewachsenes Gebüsch mit heimischen Arten wie Eingrifflicher Weißdorn, Blut-Hartriegel, Schlehe u.a. sowie einzelnen Baumüberhälter z.B. Spitz-Ahorn. Zur im Westen anschließenden Bebauung wird ein Streifen als intensiver Rasenstreifen gepflegt.

Die umgebenden Gärten sind vorwiegend als Ziergärten mit meist geringem Strukturreichtum gestaltet.

Der im Norden verlaufende Attenhofener Weg ist, bis auf die Höhe Waldweg, asphaltiert, anschließend als Schotterweg befestigt. Am Waldrand steht ein Holzkreuz mit Bank.

Trotz der anthropogen geprägten Nutzung besitzt das Gebiet aufgrund der Waldrandlage, der Ruderalflur, der Kleinstrukturen und Gehölze insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.



Abbildung 10: Bestehender Schuppen und zu erhaltende Eiche im Osten des Geltungsbereichs 13.09.2023

Fledermäuse können das Gebiet und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Die angrenzenden Siedlungs- und Waldstrukturen bieten potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Höhlenbäume bzw. Quartierbäume für Fledermäuse wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt.

Zauneidechsen kommen im gesamten östlichen Siedlungsrandbereich von Greding vor. Insbesondere die Kleinstrukturen auf dem östlichen Grundstück weisen Habitateignung für Zauneidechsen auf. Im Rahmen der saP wurden sie im Geltungsbereich nachgewiesen. An Vogelarten wurden sowohl häufige Arten wie der Haussperling als auch gefährdete Arten der Roten Liste, darunter Bluthänfling, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe und Star, nachgewiesen. Greifvögel wie Mäusebussard und Turmfalke nutzen das Gebiet als Jagdrevier. Insektenarten sind unspezialisiert und faunistisch unauffällig. Kleintiere wie Igel können die vorhandenen Strukturen ebenfalls als Nahrungshabitat und Versteck nutzen.

Insgesamt werden die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich naturschutzfachlich und faunistisch überwiegend mit geringer, stellenweise mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in bestehende Biotop- und Nutzungsstrukturen dar. Im Osten des Geltungsbereichs sind insbesondere eine Ruderalflur, ein Gehölzbestand auf der Fl.-Nr. 256 sowie einzelne Bäume betroffen, die überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Durch die Überformung werden Lebensräume und Nahrungshabitate für verschiedene Tierarten beeinträchtigt. Zudem führt die Umlagerung des Oberbodens zu temporären Beeinträchtigungen der Vegetation.

Zwei erhaltenswerte Bäume sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt (vgl. Planzeichnung). Diese sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße ist die Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) beschränkt (Vermeidungsmaßnahme aV2). Nachtbaustellen sind untersagt, um störungsempfindliche, nachtaktive Arten wie Eulen und Fledermäuse zu schützen (aV1).

Laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) wurden Zauneidechsen auf der Vorhabenfläche nachgewiesen. Um diese zu schützen, sind im Zeitraum Oktober bis Februar Böschungen kurz zu halten, Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Einwanderungsschutzzäune zu errichten. Falls notwendig, sind Zauneidechsen abzusammeln. Diese Vermeidungs- und eine vorgesehene CEF-Maßnahme zur Lebensraumoptimierung werden in den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genauer erläutert (siehe Kap. 7 u. Anhang 1).

Nachdem im Plangebiet keine Quartierbäume für Fledermäuse festgestellt wurden, kann eine Betroffenheit von Wochenstuben ausgeschlossen werden. Zwar sind durch die Bautätigkeit Störungen angrenzender Strukturen zu erwarten; betroffene Arten und Nahrungsgäste wie Fledermäuse, Schwalben oder Greifvögel können jedoch in benachbarte Bereiche ausweichen. Insgesamt ist trotz der strukturellen Veränderungen keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen und des hohen Anteils an Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung werden die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer, stellenweise mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl 0,3, ist mit einer Überbauung von ca. 30 % der Fläche zuzüglich einer möglichen Überschreitung von bis zu 50 % sowie der Anlage der Erschließungsstraßen zu rechnen. Über die Vermeidungsmaßnahme aV3 wird die Gefährdung von Vogelschlag an Glasfassaden minimiert. Durch den Ausbau des Schotterwegs zur Erschließungsstraße sind, trotz der geringen Breite randliche Eingriffe, in dem Waldrand vorgelagerte Saumstrukturen nicht vollständig vermeidbar.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht der inneren Erschließung dienen – gemäß Ziffer 3.7 der Bebauungsplansatzung als Garten- und Grünflächen anzulegen. Über die Pflanzgebote A und B ist die Pflanzung standortgerechter, heimischer Baumarten vorgesehen, die sich langfristig zu Lebensräumen entwickeln können.

In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen und dem Ausschluss einiger fremdländischer, steriler Arten sowie der Beschränkung des Nadelgehölzanteils stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung.

Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird im Süden der Bauparzellen 2 und 3 eine neue Streuobstwiese mit insgesamt fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Streuobstsorten angelegt. Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zielorientiert zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Damit entstehen künftig hochwertige, kulturlandschaftstypische Habitatstrukturen, die im Übergang zwischen Siedlungsfläche und Waldfläche einen differenzierten Lebensraum mit hoher Strukturvielfalt bieten.

Der Ausschluss von Mauern und Gabionen als Einfriedungen, die Beschränkung von Sockelmauern als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberkante unterstützen die Durchgängigkeit der Gartenflächen einschließlich Verbindung in die freie Landschaft für bodengebundene Kleintiere.

Unter Berücksichtigung des Vorwertes der Flächen, der geringen Grundflächenzahl, der teilweise zu erhaltenden Bäume und der Pflanzgebote werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als mittel bewertet.

Die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs können zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden (Ausgleichsmaßnahme A1 auf den Parzellen 2 und 3). Für Bauparzelle 1 erfolgt der Ausgleich durch eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und deren Fressfeinde wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung empfohlen. Dies gilt insbesondere für die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums.

Für störungsunempfindliche Tierarten stehen in den angrenzenden Bereichen sowie in den neu entstehenden Garten- und Grünflächen weiterhin Habitatstrukturen zur Verfügung. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Durch- und Eingrünung die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Fazit

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittlerer Bedeutung einzustufen.

In Kapitel 6.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt. Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden in der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) getroffen und in Kapitel 7 zusammengefasst.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Greding, im Übergangsbereich zwischen Siedlungsstruktur und offener Landschaft am Hangbereich des Galgenbergs. Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal und grenzt an die Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets, das aufgrund seiner besonderen Erholungsfunktion von hoher Bedeutung ist. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Stadtstruktur Gredings mit der historischen Altstadt und den umgebenden Wohnsiedlungen und gewerblichen Nutzungen sowie die bewaldeten Erhebungen der umliegenden Landschaft. Ein strukturreicher Waldrand mit Strauchschicht und heimischen Arten bildet einen sensiblen Übergangsbereich zur un bebauten Landschaft. Die Umgebung ist durch ein Netz aus Wander- und Wirtschaftswegen erschlossen, die von

Erholungssuchenden – z. B. zum Spazieren, Wandern und Radfahren – rege genutzt werden.

Die vorhandenen Gartenflächen sind derzeit überwiegend als strukturarme Ziergärten ausgebildet, mit kleinflächigen Nutzgärten. Der Geltungsbereich selbst weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung oder das Landschaftsbild auf, jedoch ist aufgrund der Lage in einem anerkannten Erholungsraum und der Bedeutung eines intakten, ruhigen Landschaftsbildes der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von besonderer Relevanz für die Planung.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Erholung ergeben sich vorrangig aus Veränderungen im Landschaftsbild. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der regional bedeutsamen Wander- und Radwegeverbindungen ist aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht zu erwarten. Baubedingte Einflüsse wie Lärm und visuelle Veränderungen sind temporär sowie räumlich begrenzt und konzentrieren sich auf die Erschließung über die bestehende Attenhofener Straße und die Bebauung einzelner Grundstücke und werden somit als gering eingestuft.

Die geplante Wohnbebauung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Firstrichtung weitestgehend hangparallel auszurichten, sodass sie sich „in den Hang schmiegt“. Dadurch wird eine, der natürlichen Topographie angepasste, Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild erreicht. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhe, Fassadengestaltung, Geländemodellierung und Begrünung zur landschaftsverträglichen Einbindung bei. Eine übermäßige Höhenentwicklung sowie städtisch wirkende Strukturen werden so vermieden. Gleichwohl können die erforderlichen Terrassierungen und Stützmauern in den Grundstücken aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Zur Sicherung eines orts- und kulturlandschaftstypischen Erscheinungsbildes tragen die Pflanzgebote A und B bei. Diese sehen die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten sowie standortgerechter heimischer Laubgehölze vor. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Siedlungsfläche erreicht. Durch den Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten wird städtisch wirkenden, sterilen Gartenflächen entgegengewirkt. Die langfristige Erhaltung der ortsrandprägenden Bäume am östlichen Rand des Plangebiets stärkt zudem die Qualität des Übergangs zur freien Landschaft.

Insgesamt wird die anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als mittel eingestuft, betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine relevante Einschränkung der Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gebäudegestaltung sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich schließt an die bestehende Wohnbebauung im Osten von Greding an. Derzeit kann die Fläche als unbebautes Gartengrundstück sowie als Ruderalflur beschrieben werden. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an bestehende Wohngebiete, während im Norden und Osten Waldflächen anliegen. Der angrenzende Wald wird sowohl von der Öffentlichkeit zur Erholung als auch forstwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ist bei Holzarbeiten mit gelegentlichen Geräuscentwicklungen zu rechnen.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten im Geltungsbereich sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich begrenzt sind. Aufgrund des Baustellenverkehrs ist tagsüber auch eine höhere Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Baufahrzeuge auf den Ortsstraßen möglich. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Attenhofener Straße. Aufgrund der geringen Anzahl von drei Bauparzellen ist nur ein geringer Anliegerverkehr zu erwarten. Daher sind sowohl die anlagen- als auch die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben geringe Auswirkungen zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch auf den direkt angrenzenden Flächen bekannt. Am Waldrand nördlich des Geltungsbereichs steht ein Holzkreuz (ohne Denkmalcharakter) mit Bank.

Die Baugrundstücke im Planungsgebiet sind bereits stark von menschlichen Bodeneingriffen geprägt. Teile des Planungsgebiets wurden durch Erdarbeiten grundlegend verändert, so dass hier keine ungestörten Bodenverhältnisse mehr vorliegen.

Auswirkungen:

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h.

ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als gering bewertet.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als Ruderalflur und nicht bzw. wenig genutzte Gartenfläche fortgesetzt.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Die Ausweisung eines Baugebiets auf Flächen mit naturschutzfachlich überwiegend geringem Wert im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Die Nutzung eines bestehenden Weges als Erschließungsstraße bildet eine effiziente Erschließung und reduziert ebenfalls die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können ferner verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch ge-

trennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten).
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 begrenzt.

Auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Einfahrten, offenen Stellplätzen und Hofflächen reduziert versiegelte Flächen, minimiert sommerliche Aufheizung und reduziert den Oberflächenwasserabfluss.

Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken kann das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden und steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont werden.

Die Begrünung und Bepflanzung sowie der Ausschluss von flächigen Kies-/Schottergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen in Teilbereichen des Planungsgebiets bei. Sie reduzieren durch Verschattung die Aufheizung befestigter Flächen an Sommertagen, mindern den Regenwasserabfluss, haben einen kühlenden Effekt durch Verdunstungskälte, binden Staub und Feinpartikel und fördern somit positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Erhalt von zwei Laubbäumen sowie deren Schutz und der Schutz angrenzender Gehölzbestände während der Bauzeit minimieren den Verlust bzw. Beeinträchtigungen an Gehölzen (vgl. Erhaltungsgebot für bestehende Bäume).

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung und Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. Vermeidungsmaßnahme aV2).

Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten und sog. „Allerweltsarten“ wird eine Maßnahme zum Schutz vor Vogelschlag (Vermeidungsmaßnahme aV7) festgesetzt.

Ferner wird zur Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen die Verwendung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig angebracht werden und mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ausgestattet sein.

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten oder die im Umfeld vorkommenden Eulenarten nicht gestört werden, ist auf Nachtbaustellen zu verzichten (Vermeidungsmaßnahme aV1).

Laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) wurden Zauneidechsen auf der Vorhabenfläche nachgewiesen. Um diese zu schützen, sind im Zeitraum Oktober bis Februar Böschungen kurz zu halten, Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Einwanderungsschutzzäune zu errichten. Falls notwendig, sind Eidechsen abzusammeln (Vermeidungsmaßnahmen aV3 bis aV6).

Die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen auf privaten Flächen, helfen zusammen mit der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

Festsetzungen zur Verwendung heimischer Gehölzarten sowie der Ausschluss einiger fremdländischer steriler Arten, erhöhen der Wert der Bepflanzungen als Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Erhaltungs- und Pflanzgebote zur inneren Durchgrünung und die Anlage einer Streuobstwiese fördern die landschaftsverträgliche Einbindung des Wohngebiets und minimieren mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen verhindern überdimensionierte Baukörper und städtisch wirkende Strukturen.

6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä..

Wie in Kapitel 6.3.4 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend Ruderalflur sowie Gartenbrache mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überformt.

Nicht erhaltbare Gehölze und Bäume werden mit mittlerer Bedeutung bewertet. Nachfolgende Biotop- und Nutzungstypen liegen im Geltungsbereich bzw. auf den angrenzenden Flächen

B11 ⁴	mesophile bis ruderale Hecken und Gebüsche (B112 bis B116)	7 – 10 WP ⁵
B141	Schnitthecken, heimisch	5 WP
B311	Einzelbäume, Baumgruppen, junge Ausprägung	5 WP
B312	Einzelbäume, Baumgruppen, mittlere Ausprägung	9 WP
G4	Rasen	3 WP
K11	artenarme Saum/ Staudenflur	4 WP
P432	artenarme Ruderal- und Staudenflur	4 WP

⁴. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

⁵. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

V11	Straße / Zufahrt, versiegelte	0 WP
V32	Schotterweg/ offene Splittstellen	1 WP
W14	ruderal, stickstoffreicher Waldmantel, -saum	7 WP
X132	Einzelgebäude, Schuppen	1 WP

Da die drei Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer sind, sollen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen parzellenscharf ermittelt und entweder innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des jeweiligen Eigentümers geplant und nachgewiesen werden. Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die Wertepunkte je Grundstück errechnet.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Parzelle	Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
1 (Fl.-Nr.) 258	BNT geringer Bedeutung (Schotterweg, Rasen, usw.)	3	Wohngebiet / Zufahrtsstraße	0,3 bzw. 1,0	1.290 m ²	1.848 WP
	BNT mittlere Bedeutung (Waldsaum, Baumgruppen, usw.)	8	Wohngebiet / Zufahrtsstraße			
2 (Fl.-Nr.) 256	BNT geringer Bedeutung (Schotterweg, Ruderalflur usw.)	3	Wohngebiet / Zufahrtsstraße	0,3 bzw. 1,0	950 m ²	1.620 WP
	BNT mittlere Bedeutung (Gebüsch, Waldsaum usw.)	8	Wohngebiet / Zufahrtsstraße			
	BNT Geringe und mittlere Bedeutung	3/8	Ausgl.-Maßnahme	0,0	390 m ²	0 WP
3 (Fl.-Nr.) 255	BNT versiegelte Flächen, ohne Bedeutung	0	Zufahrtsstraße	0,0	130 m ²	0 WP
	BNT geringer Bedeutung (Ruderalflur usw.)	3	Wohngebiet / Zufahrtsstraße	0,3	915 m ²	824 WP
	BNT Geringe Bedeutung	3	Ausgl.-Maßnahme	0,0	195 m ²	0 WP

6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese im Süden der Parzellen 2 und 3

Der Ausgleichsbedarf für die Parzellen 2 und 3 wird direkt auf dem jeweiligen Grundstück durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert.

Fl.-Nr. 255 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 195 m²

Fl.-Nr. 256 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 390 m²

Als Ausgleichsmaßnahme und zur landschaftlichen Eingrünung wird auf den privaten Grünflächen im südlichen Bereich des Geltungsraums eine Streuobstwiese angelegt. Die derzeitige Nutzung umfasst überwiegend eine artenarme Ruderalflur im Siedlungsbereich (P432) sowie kleinflächig Gebüsch (B116).

Zur Aufwertung sind insgesamt mindestens 5 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Streuobstsorten zu pflanzen. Durch die Ausgleichsmaßnahme A1 (= Pflanzgebot A) wird eine kulturlandschaftstypische Struktur entwickelt. Die Streuobstwiese einschließlich des extensiven Unterwuchses stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten und gleicht damit den Verlust der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen aus. Durch die Maßnahme wird die Bebauung am östlichen Stadtrand von Greding zur angrenzenden freien Landschaft hin aufgewertet. Die geplante Durchgrünung des Baugebiets mit einer kulturlandschaftstypischen Struktur schafft einen sanften Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und den angrenzenden Waldflächen und trägt zur strukturellen Aufwertung des Gebiets bei.

Pflegevorgaben sind der Satzung zu entnehmen. Für die Ausführung und Umsetzung der Maßnahme wird empfohlen, sich mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der Streuobstberatung des Landkreises Roth in Verbindung zu setzen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 585 m² mit einer Aufwertung von 2.745 Wertepunkten (siehe Tabelle 3).

Die Ausgleichsmaßnahme ist nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Abbuchung aus dem privaten Ökokonto Murrmann, Fläche 12 „Kleinziegenfeld Acker Unten“ (Privates Ökokonto)

Fl.-Nr. 254 (Teilfläche), Gmkg. Kleinziegenfeld, Gmd. Weismain – Fläche 253 m²

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Bereich der Parzelle 1 wird eine Teilfläche von 253 m² mit einem Wert von 2.033 Wertpunkten aus dem privaten Ökokonto Murrmann herangezogen. Die Abbuchung erfolgt von Fläche 12 des Ökokontos („Kleinziegenfeld Acker Unten“), auf der intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen in eine extensiv genutzte Wiese mit Strukturelementen, Feldgehölzen sowie gemischten Stein- und Totholzhaufen umgewandelt wurden.

Die Fläche befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Weismain im Landkreis Lichtenfels. Das private Ökokonto Murrmann wurde mit Schreiben vom 20.08.20218 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lichtenfels anerkannt und bestätigt.

Das Bestätigungsschreiben sowie Lageplan und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für Parzelle 1 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.848 WP, der über die Abbuchung von 2.033 WP aus dem Ökokonto Murrmann ausgeglichen wird (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2).

Für die Parzellen 2 und 3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.620 bzw. 824 WP. Dieser wird über die Anlage einer Streuobstwiese auf den jeweiligen Grundstücken (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1) ausgeglichen. Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m ²) gerundet	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensations- umfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstwiese im Süden der Grundstücke 2 und 3 (Pflanzgebot A1)										
	Parzelle 2										
	P432	Artenarme Ruderalfläche im Siedlungsbereich	4	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	330	5	--	1.650
	B116	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7					60	2		120
	Parzelle 3										
P432	Artenarme Ruderalfläche im Siedlungsbereich	4	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	195	5		975	
Summe Ausgleichsumfang in WP								585			2.745

6.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung (artenarme Ruderalflur, ungenutzte Gartenfläche) und der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan kann das Planungsgebiet sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet eingestuft werden. Zwei der bestehenden Laubbäume am östlichen Rand können erhalten werden. Durch die festgesetzte eingrünende Obstwiesenpflanzung und die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben. Die Neuversiegelung wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 minimiert. Mit dem Ausbau der Attenhofener Straße wird eine effiziente Erschließung der Grundstücke gewährleistet.

Es konnten ansonsten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung des Baugebiets „Attenhofener Straße“ ermittelt werden.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 59 „Attenhofener Straße“ plant die Stadt Greding die Erschließung von drei Bauplätzen am östlichen Ortsrand, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind und eine Lücke im Ortsrand der Siedlungsflächen schließen. Mit der Festsetzung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet entsprochen werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer, in untergeordneten Flächenanteilen mittlerer, ökologischer Bedeutung.

Durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese im Süden des Geltungsbereichs wird zum einen ein naturschutzfachlicher Ausgleich geschaffen, zum anderen eine harmonische Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft erreicht. Ergänzende Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets dienen der Durchgrünung, Gliederung und ökologischen Aufwertung der künftigen Siedlungsfläche. Der verbleibende Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung wird durch „Abbuchung“ einer Teilfläche aus einem privaten Ökokonto erbracht.

Festsetzungen zu Zisternen, Flächenversiegelung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen helfen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Weitere baurechtliche und grünordnerische Festsetzungen fördern ein intaktes Orts- und Landschaftsbild.

Zur teilweisen Deckung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wird eine Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt (Ausgleichsmaßnahme A1). Der ver-

bleibende Ausgleich in Höhe von 2.033 Wertpunkten wird durch eine Ausgleichsfläche aus dem privaten Ökokonto Murrmann, Weismain, sichergestellt.

Das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahausgeschlossen werden. Auch die festgesetzten Pflanzungen und die Ausgleichsmaßnahme bieten künftig Ersatzlebensräume für verschiedene Tierarten der Siedlungsränder an.

In nachfolgender Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering	mittel	gering	mittel
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Beate und Markus Römhild, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 22.08.2023 ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von Bestandskartierungen vor Ort Frühjahr/Frühsummer 2022 wurden Aussagen zu potentiellen und faktischen Vorkommen und der Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden auf Grundlage des Gutachtens (vgl. Anlage 1) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

aV1 keine Nachtbaustellen (Fledermäuse)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten oder die im Umfeld vorkommenden Eulenarten nicht gestört werden, ist auf Nachtbaustellen zu verzichten.

aV2 Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse)

Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar zu roden.

aV3 Mahd (Zauneidechse)

Um zu gewährleisten, dass sich während der Baumaßnahmen keine Zauneidechsen im Vorhabenbereich aufhalten, sind die betroffenen Flächen **vor Beginn der Bauarbeiten** im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar möglichst kurz abzumähen und nachfolgend durch regelmäßige Mahd kurzrasig zu halten, um die Flächen für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten. Gegebenenfalls können die Bereiche auch mit Folien abgedeckt werden.

aV4 Verhinderung der Zuwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet

Die gerodeten Bereiche müssen **vor Beginn der Bauarbeiten** als Lebensraum für Eidechsen unattraktiv gestaltet werden, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dies geschieht durch eine möglichst umfassende Vegetationsentfernung sowie der Beseitigung jeglicher Versteckmöglichkeiten wie Totholz, Asthaufen oder Steine und Rindenteile. Gegebenenfalls kann zusätzlich mit einem Einwanderungsschutzzaun eine Neubesiedlung verhindert und zugleich die Abwanderung auf die optimierten Zielhabitate unterstützt werden.

aV5 Eventuell erforderliches Absammeln der Zauneidechsen

Gegebenenfalls müssen in Bereichen, die noch geeignete Habitatstrukturen aufweisen, Eidechsen **vor Beginn der Bauarbeiten** abgesammelt werden, um Tötungen zu vermeiden. Das Erfordernis kann erst anhand einer Geländebegehung **durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung** nach der Durchführung der Maßnahme aV4 erfolgen.

aV6 Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Zauneidechse)

Vor Beginn der Bauarbeiten sind in den freigestellten Bereichen alle Versteckmöglichkeiten zu beseitigen, z. B. Totholz oder größere Steine.

aV7 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Entsprechend der aktuellen Diskussionen zum Vogelschlag an Glasflächen, dessen Umfang nach neuesten Erkenntnissen allein in Deutschland jährlich 100-115 Millionen toter Vögel beträgt (LAG VSW 2017), und den Überschneidungen dieses Aspekts mit den planungsrechtlichen Regelungen, gilt es sicherzustellen, dass durch die zukünftigen Glasflächen der geplanten Bebauungen kein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko für Vogelindividuen entsteht. Entsprechend des Gebots zur Konfliktbewältigung nach §9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 sind die Lösungen hierzu im Rahmen der Konfliktlösungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts abzuhandeln. In diesem Rahmen wären zudem die bestmöglichen Maßnahmen und nicht nur solche zur Unterschreitung des Signifikanzniveaus der Mortalität vorzusehen (HUGGINS & SCHLACKE 2019).

Grundsätzlich sollten somit Maßnahmen zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung orientiert an folgenden Aspekten für das B-Plangebiet festgesetzt werden:

- Vermeidung großer Glasflächen,
- Vermeidung freistehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune.
- Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuftten Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).
- Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

CEF1: Optimierung der Lebensräume für Zauneidechsen

Von den Zauneidechsen besiedelbare Bereiche unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche sind vor Baubeginn strukturell zu optimieren. Dadurch sollen verlorene Habitatstrukturen einerseits kompensiert werden, v. a. aber die selbständige Abwanderung der Tiere aus den Vorhabenbereich unterstützt werden, um aufwändige Umsiedlungsmaßnahmen zu vermeiden. Hierbei bestehen mehrere Möglichkeiten der Umsetzung, die abhängig von der erforderlichen Trassenbreite und den jeweiligen Habitatstrukturen unterschiedlich genutzt werden können.

Geeignete Habitatbausteine können die Anlage von Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen und Entnahme von randständigen Bäumen zur Bestandsauflichtung der Waldrandareale sein.

Abbildung 11 zeigt eine denkbare Lösung im Profil. Wesentliche Merkmale geeigneter Strukturmaßnahmen sind ausreichend Versteckplätze, besonnte Rohbodenbereiche und sonnenexponierte Totholzanteile.

Als Orientierung zu den Umsetzungsmöglichkeiten sei auf die LfU Arbeitshilfe (Brahm et al. 2020) verwiesen.

Im vorliegenden Fall wird ein ca. 100 m breiter Waldrandbereich im nahen Umfeld der Vorhabenfläche aufgelichtet und mit drei Habitatelementen (vgl. Abbildung 11) versehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung zu koordinieren und zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB vorzulegen.

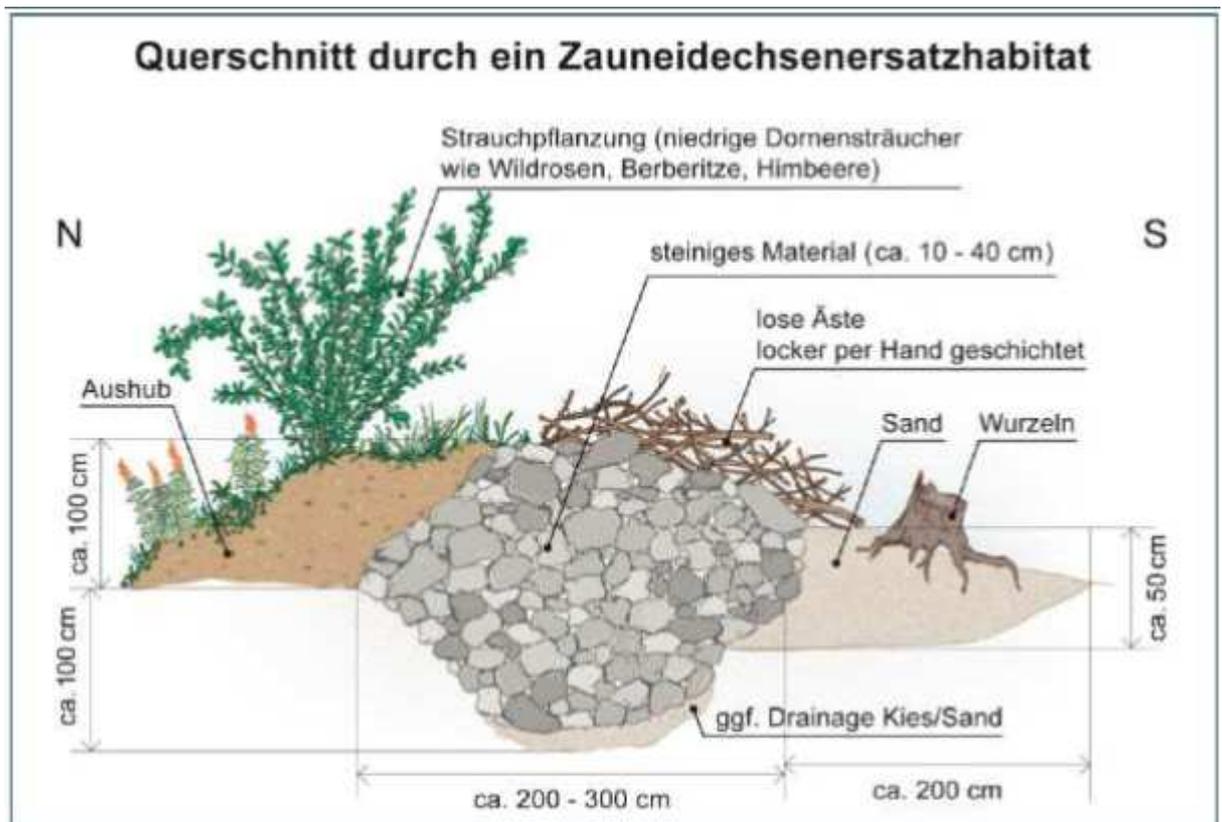


Abbildung 11: Musterbeispiel einer Reptilienmaßnahme als Orientierungsmaßstab für die Umsetzung (vgl. Brahm et al. 2020).

Fazit:

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 59 für das Wohngebiet „Attenhofener Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 13.06.2024

geändert: 17.07.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner, Erster Bürgermeister