

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 58
FÜR DAS WOHNGEBIET

„KIRCHSTEIG“

IM ORTSTEIL HERRNSBERG

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 18.07.2024

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	8
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	8
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	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	14
4.5	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	15
4.6	Sammelstandort für Abfallbehälter.....	16
4.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
4.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
4.9	Immissionsschutz	20
4.10	Flächennutzung	21
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
5.1	Verkehrerschließung.....	21
5.2	Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung.....	22
5.3	Wasserversorgung	25
5.4	Stromversorgung	25
5.5	Telekommunikationsanlagen	25
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	25
5.7	Durchführung der Erschließung	26
6	Umweltbericht	26
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	27

8 Aufstellungsvermerk.....28

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Genista, Georg Knipfer, Danzigerstraße 9, 92318 Neumarkt, mit Datum vom 29.05.2024

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.309 Personen (Stand: 31.12.2023), die sich auf den Kernort und 23 Ortsteile verteilen. Herrnsberg gehört mit rund 333 Einwohnern zu den größeren Ortsteilen der Großgemeinde.

Neben der Baulandentwicklung im Hauptort Greding verfolgt die Stadt das Ziel, auch in den Ortsteilen in begrenztem Umfang Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei auch, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein „Schrumpfen“ der kleinen Dörfer zu verhindern.

Die zuletzt in Herrnsberg erschlossenen Wohnbauflächen sind mittlerweile vollständig bebaut, so dass die Stadt derzeit über keine veräußerbaren Grundstücke zur Erfüllung des Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mehr verfügt. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen in Herrnsberg gegenwärtig ebenfalls nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der privaten Anfrage eines Herrnsberger Bürgers zur Erschließung von Bauland hat der Stadtrat von Greding deshalb beschlossen, ein Wohnbaugebiet am westlichen Ortsrand von Herrnsberg auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 58 „Kirchsteig“ der Stadt Greding soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Herrnsberg liegt etwa 3,0 km nördlich von Greding auf einem Plateau der Südlichen Frankenalb, welches sich zwischen dem Schwarzachtal im Westen und dem Sulztal im Osten ausdehnt. Im Osten des Dorfs entspringt der Agbach, dessen landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutsames Tal nach Greding führt, wo der Bach in die Schwarzach mündet.

Herrnsberg ist über zwei Gemeindestraßen an die ca. 1,6 km westlich gelegene Kreisstraße RH 28 angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Greding der Bundesautobahn A 9 liegt ca. 4 km entfernt südlich von Herrnsberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Kirchsteig“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 130 (Teilfläche) und 139 (Teilfläche), Gemarkung Herrnsberg, Stadt Greding, Landkreis Roth, und umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,85 ha.

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Westen von Herrnsberg und schließt im Osten an die vorhandenen Siedlungsflächen der Ortschaft an. Im Süden wird das Baugebiet von der Ahornstraße begrenzt (Gemeindestraße nach Röckenhofen) und im Norden von einem unbefestigten Feldweg. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine landwirtschaftlich genutzte Wiese an, die zuletzt in Teilen mit Pferden beweidet wurde (vgl. Abbildung 1).

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde bislang überwiegend als Grünland genutzt. Teilflächen im Norden wurden zur Brennholzlagerung genutzt.

Das natürliche Gelände innerhalb des geplanten Baugebiets fällt von ca. 519 m ü. NN im Südwesten auf ca. 515 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs. Die natürliche Gelän-

deneigung beträgt bis zu ca. 5,5 % im südlichen Teil und ca. 3 % im flacheren, nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Osten von Herrnsberg (ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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 Ortsteils Herrnsberg 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)

Die Stadt Greding ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen im Gesamtgebiet der Großgemeinde bemüht. In Herrnsberg stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Die Baugrundstücke in den Baugebieten im Süden von Herrnsberg sind allesamt in privater Hand und nahezu vollständig bebaut. Innerörtliche Brachflächen, Baulücken oder Leerstände sind in Herrnsberg ebenfalls nicht vorhanden bzw. stehen derzeit nicht zum Verkauf (siehe hierzu auch Kapitel 3).

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2). Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um den FNP mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung die 22. Änderung des FNPs der Stadt Greding durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

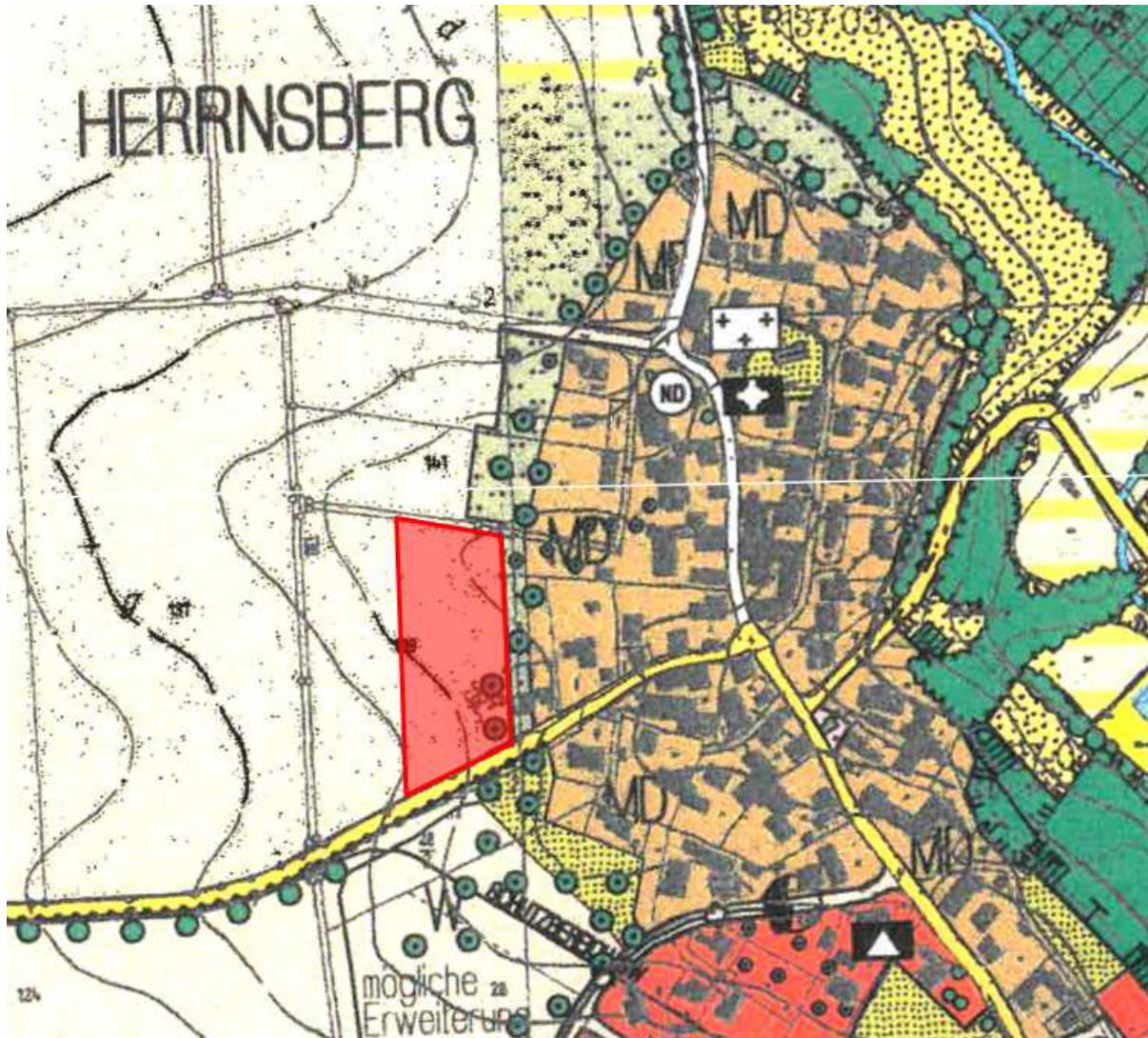


Abbildung 2: Auszug aus dem bislang gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding, Ortsteil Herrnsberg (ohne Maßstab; Geltungsbereich rot hervorgehoben)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet Gredings, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Eine Teilfläche der Schutzzone des Naturparks (Landschaftsschutzgebiet) erstreckt sich östlich von Herrnsberg entlang des Agbachtals. Auch ein Ausläufer des großräumigen FFH-Gebiets „Trauf der südlichen Frankenalb“ zieht sich entlang des Tals.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die geplante Wohnbebauung können aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Ortschaft ausgeschlossen werden.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die nächstgelegenen, amtlich kartierten Biotope liegen im Agbachtal in einer Entfernung von über 300 m.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

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). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitlich Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.309 Personen (Stand: 31.12.2023). Etwa die Hälfte der Einwohner leben im Kernort Greding. Herrnsberg bildet mit rund 333 Einwohnern den viertgrößten Gemeindeteil der Großgemeinde, nach Greding selbst sowie Ober- und Untermassing.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2013 bis 2022 ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
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
2022	7 148	73	1,0

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2013 bis 2022 (aus: Statistik Kommunal 2023¹⁾)

¹Statistik kommunal 2023, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding seit dem Jahr 2013 eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum von insgesamt rund 2,6 % im Zeitraum von 2013 bis 2022. Im Jahr 2023 erfolgte ein weiteres, sprunghaftes Wachstum um ca. 2,3 % auf derzeit 7.309 Einwohner.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Greding geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 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.

Bevölkerungsstand 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)

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

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).

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 mit etwa 40 km Entfernung. Auch der nur 8 km entfernte Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal macht den Standort Greding für Berufspendler besonders 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 umliegenden, ländlichen Gemeinden – wie auch in Greding.

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde und die überdurchschnittlich rasche Vermarktung und Bebauung zuletzt ausgewiesener Baugebiete bestätigen diese Annahmen und Entwicklungen. Der erhöhte Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Greding vorrangig im Kernort Greding mit dem abschnittsweise geplanten 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, so dass inzwischen fast alle Bauplätze verkauft sind (lediglich ein Bauplatz befindet sich noch im Status der Reservierung).

Vor dem Hintergrund der demografischen Überalterung ist es der Stadt Greding ein besonderes Anliegen, auch in den kleineren Ortsteilen Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, wobei dies überwiegend im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen soll. Mit den jüngsten Ausweisungen von jeweils 9 Bauplätzen in den Baugebieten „Lohfeld“ (OT Österberg) und „Pfaffenleiten“ (OT Untermässing) sowie der Änderung des Bebauungsplanes „Kohlstatt und Galgenfeld“ im Ortsteil Attenhofen soll einerseits jungen ortsansässigen Familien der Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden und andererseits der Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen gefördert werden. Um dies sicherzustellen, hat der Stadtrat der Stadt Greding Vergabekriterien für die Vergabe der neuen Bauplätze in Attenhofen ausgearbeitet und ein sogenanntes „Einheimischenmodell“ beschlossen. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke mit einer Bebauungsfrist von fünf Jahren und der Verpflichtung zum Eigenbezug vergeben. Trotz dieser „strengen Regulierung“ wurden innerhalb kürzester Zeit bereits mehr als 85 % der vorhandenen Bauplätze verkauft.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor in Greding ist die jüngste Ausweisung des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ auf einer Fläche von 5,8 ha. Hier erfolgt nach der Erschließung 2022/23 aktuell die Vermarktung. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gewerbegebiet sind mittelfristig auch positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

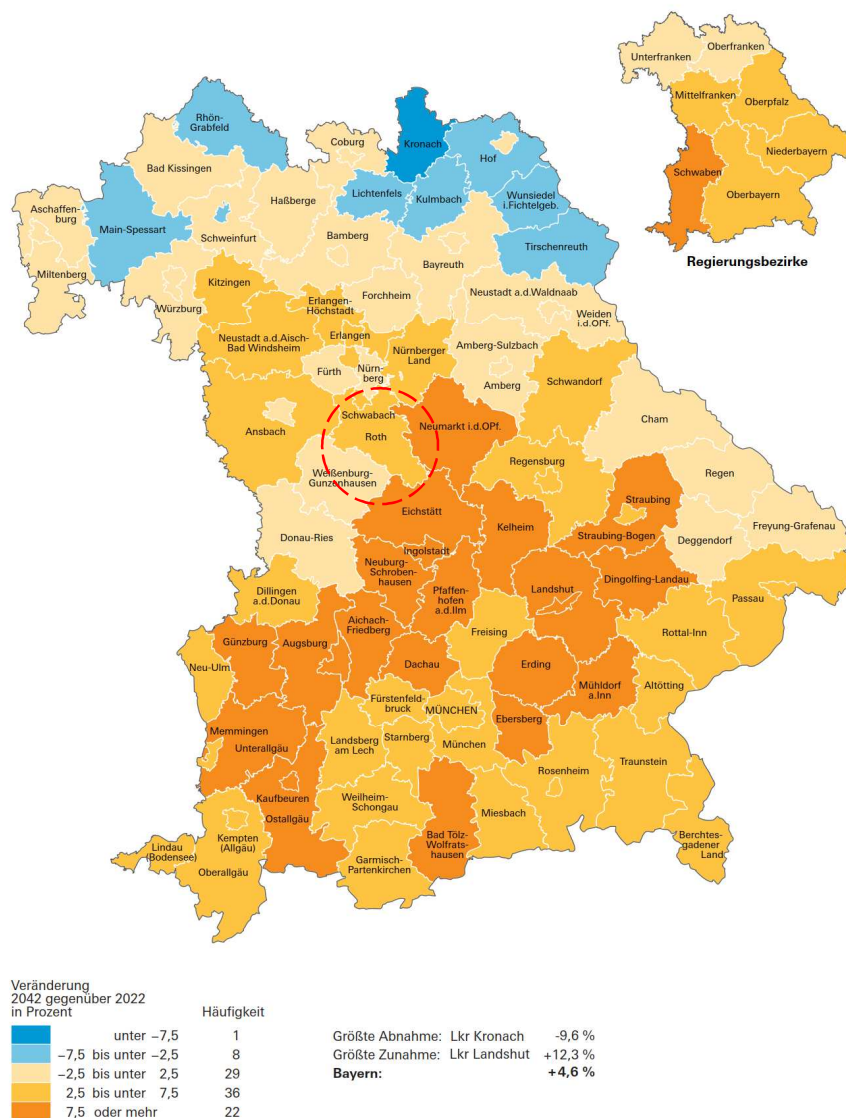
Ferner ist festzustellen, dass der aktuelle Bevölkerungsstand der Stadt Greding mit 7.309 Einwohnern bereits signifikant über dem für den 31.12.2023 vorausgerechneten Wert von 7.100 Einwohnern liegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ist zu erwarten, dass der tatsächliche Bevölkerungszuwachs sogar noch höher ausfällt, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausgerechnet.

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 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Reserven im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist im Süden des Ortsteils Herrnsberg noch eine ca. 7,2 ha große Wohnbauflächenreserve vorhanden.

Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Herrnsberg

Die Stadt Greding verfügt in Herrnsberg über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr.

Abgesehen von einer Baulücke in Privatbesitz im Süden von Herrnsberg sind aktuell auch keine Baulücken oder sonstigen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Herrnsberg vorhanden oder für die Stadt verfügbar. Leerstände oder umnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude sind der Stadt ebenfalls nicht bekannt.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Greding parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen bereits seit längerem bestrebt, vorhandene 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 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. Die letzte Eigentümeranfrage erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ISEK, mit dem Ergebnis, dass keine Grundstücke zum unmittelbaren Verkauf stehen.

Auch wenn hier einzelne Baulücken zwischenzeitig bebaut wurden, ist im Allgemeinen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen. In der Zukunft soll durch 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. Eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs ist vor dem Hintergrund der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung und der damit einherge-

henden Baulandnachfrage sowie angesichts begrenzt verfügbarer Potenzialflächen nicht realisierbar.

Die Stadt Greding hält daher die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Kirchsteig“ zur Erschließung von 10 Bauplätzen im Ortsteil Herrnsberg für notwendig und angemessen.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Herrnsberg wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die (gesamte) Stadt Greding verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen den vorhandenen Wohnbedarf in Greding. Eine rechnerische Bilanzierung des Wohnraumbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet mit 23 Ortsteilen stünde in keinem Verhältnis zur vorliegenden Planung.

Im Süden von Herrnsberg stehen allerdings noch ca. 7,2 ha an Wohnbauflächenreserven für die Deckung des aktuellen und langfristigen Bedarfs in diesem Ortsteil zur Verfügung. Ein darüberhinausgehender Bedarf kann selbst bei der oben aufgezeigten, sehr positiven Bevölkerungsentwicklung nicht plausibel begründet werden. Da das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans bisher noch nicht als Baufläche im FNP dargestellt war, erfolgt deshalb mit der 22. Änderung des FNPs der Stadt Greding nicht nur die Neu-Darstellung des Baugebiets als Wohnbaufläche, sondern gleichzeitig die Rücknahme von bisher dargestellten Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand in etwa gleichem Flächenumfang. Auf diese Weise wird einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt und damit den gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den diesbezüglichen landesplanerischen Zielen (LEP 3.1 und 3.2) Rechnung getragen.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Kirchsteig“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Herrnsberg an und erweitert diese nach Westen. Die Erschließung erfolgt durch eine geradlinige Stichstraße von der Ahornstraße im Süden. Im Hinblick auf eine mögliche künftige Erweiterung des Baugebiets nach Westen ist zusätzlich ein Anschlussast in dieser Richtung vorgesehen. Der (unverbindliche) Ansatz eines möglichen Erweiterungskonzepts ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Das Neubaugebiet wird in insgesamt 10 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 510 m² und 820 m² gegliedert. Die vorgeschlagene Parzellierung enthält kleine, mittlere und große Grundstücksgrößen, um Bauplätze für verschiedenste Wünsche und Bedürfnisse bereitstellen zu können. Einerseits soll hierbei der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Auge behalten werden, andererseits aber auch dem im ländlichen Raum üblichen Wunsch nach größeren Bauplätzen mit ausreichend Platz für die Gartennutzung zur Eigenversorgung Rechnung getragen werden. Städtebauliches Ziel ist dabei der Erhalt und die Weiterentwick-

lung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung und erkennbaren Grün- und Gartenanteilen.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sowie die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

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. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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 werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

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 bzw. Reihenhäuser entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung grenzübergreifender Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

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 ist unzulässig.

Für bergseitig erschlossene Garagen und Carports wird zur Ermittlung der gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässigen mittleren Wandhöhe von 3 m als Bezugspunkt die Oberkante Straße mittig vor der Garage festgelegt (= von der Straße rechtwinkelig zur Mitte der Garagenvorderseite gemessen). Auf diese Weise soll auch bei bergseitig erschlossenen Garagen und Carports eine sinnvolle (Grenz-)Bebauung ohne Abstandsflächen im Rahmen des Art. 6 Abs. 7 BayBO ermöglicht werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech wird aus städtebaulichen Gründen 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 Erschließungsstraße verhindert werden.

4.5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Flächenbefestigung

Zur Förderung der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen sind (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.), soweit dies technisch möglich ist und nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht.

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind dementsprechend zu vermeiden.

Rückhaltung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in die kommunale Abwasserkanalisation zur Verfügung stehen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s und ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen.

Die Festsetzung von Retentionszisternen mit verzögertem Abfluss in den gemeindlichen Mischwasserkanal dient dem Zweck, dezentrale Rückhalteräume zu schaffen und das weiterführende Kanalsystem sowie die Mischwasserbehandlung hydraulisch zu entlasten (vgl. hierzu ausführlich in Kapitel 5.2).

Darüber hinaus soll auch die Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung und ggf. auch im Haushalt gefördert werden. Zusätzlich ist deshalb in der Zisterne ein Nutzvolumen von mindestens 2,5 m³ für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens 2x 2,5 m³ = 5 m³).

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Der Drosselablauf der Retentionszisterne und der Überlauf der Nutzzisterne sind an den kommunalen Mischwasserkanal anzuschließen.

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.

Abfanggraben für Flurwasser

Das Baugebiet liegt an einem langgezogenen, nach Westen hin flach ansteigenden Hang mit oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um wild abfließendes Niederschlagswasser aus diesem Einzugsgebiet bei Starkregenereignissen abzufangen, ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Abfanggraben für Flurwasser auf privatem Grund herzustellen. Der Graben ist als Rückhalte- und Versickerungsgraben anzulegen und zur Vergrößerung des Rückhaltevolumens gegebenenfalls kaskadenförmig zu gestalten. Der Überlauf ist in die Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs einzuleiten.

Der Abfanggraben ist langfristig zu erhalten und ein freier Abfluss sicherzustellen. Pflege und Unterhalt obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

4.6 Sammelstandort für Abfallbehälter

Da das geplante Baugebiet über keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verfügt, ist in der Planzeichnung ein Sammelstandort für die Abfallbehälter am Tag der Abholung festgesetzt. Die künftigen Bewohner des Baugebiets müssen ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Fläche bereitstellen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Regulierung der Höheneinstellung der Gebäude im Gelände werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) an den straßenseitigen Gebäudeseiten maximal 0,30 m über der OK Straße liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an den hangseitigen Gebäudeseiten maximal 0,30 m und an den talseitigen Gebäudeseiten maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

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 die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die OK FFB EG. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von mehr oder weniger steilen Satteldächern geprägt. Insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand von Herrnsberg soll auch im Baugebiet „Kirchsteig“ weitestgehend an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Eine zu starke Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten erscheint allerdings aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, so dass mit einer vergleichsweise großen Spannweite der zulässigen Dachneigung eine gewisse Öffnung auch für modernere Bauformen ermöglicht werden soll. Darüber hinaus werden neben Satteldächern auch Pultdächer in versetzter Bauweise („Versetztes Pultdach“) zugelassen, um auch modernere Architektur in einem, dem Satteldach ähnelnden, Rahmen zu ermöglichen.

Für Hauptgebäude werden Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von 22-45° sowie versetzte Pultdächer (VPD) mit Dachneigungen von 15-30° zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) werden außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig. Hierdurch soll den Bauherren unter anderem die Errichtung kostengünstiger (Fertig-)Garagen und Carports ermöglicht werden.

Dacheindeckung

Zur Förderung und zum Erhalt einer homogenen Dachlandschaft im dörflichen Ortsbild von Herrnsberg werden für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel in roten bzw. rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig; Well- oder Trapezbleche werden jedoch ausgeschlossen.

Für Carports oder Flachdachgaragen sind somit auch Dachbegrünungen zulässig. Diese werden aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen auch ausdrücklich empfohlen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die summierte Breite der Einzelgauben darf dabei $\frac{2}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen wird ferner 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 wird zugelassen, mit der gestalterischen Maßgabe, dass Solaranlagen auf Dächern parallel zur Dachhaut liegen müssen und nicht über diese hinausragen dürfen.

Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Dies sind z. B. mit Weiß, Schwarz oder Braun abgetönte Grundfarben, sowie Grautöne und gebrochenes Weiß (Beige, Creme etc.). Grelle Farben sind dagegen unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern verhindern.

Einfriedungen

Entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung ausschließlich vertikale Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft hin sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig; auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu wahren, müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Dementsprechend sind Sockelmauern, Mauern und Gabionen als Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin ausgeschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungshöhen von 1,00 m. Bei Überschreitung dieser Höhe ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur nächsten Böschung einzuhalten.

Zum Zwecke des Erosionsschutzes sind die Böschungsflächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen auf maximal 1:1,5 zu begrenzen. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere unzulässig.

4.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch das geplante Baugebiet „Kirchsteig“ verschiebt sich der bisherige Ortsrand von Herrnsberg weiter nach Westen. Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind insbesondere die Bildung einer wirkungsvollen Randeingrünung und eines positiven Übergangs in die freie Landschaft am Ortsrand von Herrnsberg sowie die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Die erhaltbaren Obstbäume im Südosten des Geltungsbereichs sowie angrenzende Bäume und Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen während angrenzender Bautätigkeiten zu schützen. Dies gilt insbesondere für den markanten Feld-Ahorn an dem Bildstock südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Entlang der südlichen, westlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Übergang zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebot A) auf privaten Flächen vorgesehen. Es ist eine gemischte, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Um ein städtisch-steriles Bild zu vermeiden sowie aus ökologischen Gründen sind geometrische Schnitthecken nicht zulässig. Erhaltbare Obstbäume am südöstlichen Rand des Baugebiets sind in die Hecke zu integrieren. Auf der Grünfläche im Nordwesten sind drei mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgebot B). Eine zusätzliche Unter- bzw. Zwischenpflanzung mit Sträuchern ist zulässig. Die Bäume können künftig eine markante Landmarke am Ortsrand bilden. Damit werden eine gute Ortsrandeingrünung und ein angemessener Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Des Weiteren können die Gehölze in gewissem Umfang Stäube und Feinpartikel binden und damit Eintragungen aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der südlich verlaufenden Straße reduzieren.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m² auf privaten Grundstücken festgesetzt (Pflanzgebot C). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung). Neben der Auflockerung 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 und dem Übergang zur freien Landschaft 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 wird einerseits dem ländlichen Charakter im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen und

andererseits werden Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten geschaffen. 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, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

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 Immissionsschutz

Land- und Forstwirtschaftliche Emissionen

Unweit nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Maschinen- und Lagerhalle im Außenbereich. Laut Auskunft des Eigentümers sind hier forstwirtschaftliche Geräte eingestellt und Brennholz gelagert. Beides wird nur im Rahmen der Brennstoffgewinnung für den Eigenbedarf der Familie genutzt.

Die Haupt-Tore der Halle mit befestigter Zufahrt sind nach Norden, also von der geplanten Wohnbebauung weg orientiert, so dass potenzielle Lärmemissionen in Richtung des Baugebietes bereits durch die Gebäudeausrichtung minimiert werden. An der Halle kann es durch sporadischen Verkehr oder Holzverarbeitung zu temporären Geräuscentwicklungen kommen. Diese sind zwar in der Regel kurzfristiger Natur, können aber während saisonaler Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen und außerhalb üblicher Ruhezeiten stattfinden.

Grundsätzlich sind solche Emissionen aus der (privaten) Brennholzverarbeitung ebenso wie aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsumfeld von Herrnsberg als ortsüblich anzusehen. Die Stadt Greiding hält im ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Raum ein gewisses (gesundheitsverträgliches) Maß an ortsüblichen Immissionen aus der Landwirtschaft auch in einem Allgemeinen Wohngebiet für zumutbar.

Die Bauwerber werden in diesem Zusammenhang außerdem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Pferde-Beweidung

Die unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzende Wiese wurde in der jüngeren Vergangenheit zeitweise mit Pferden beweidet. Diese Nutzung wurde zwischenzeitig jedoch aufgegeben und ist künftig auch nicht mehr vorgesehen. Es sind demnach hieraus keine Immissionskonflikte zu erwarten.

4.10 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Baugebiets „Kirchsteig“.

Tabelle 1: Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet (Netto-Bauland)	71,6 %	6.081 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschl. Parkflächen und Vorbehaltsfläche)	13,0 %	1.103 m ²
Private Grünflächen	7,5 %	633 m ²
Öffentliche Grünflächen	4,6 %	392 m ²
Abfanggraben für Flurwasser	3,1 %	264 m ²
Sammelstandort für Abfallbehälter	0,2 %	20 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	8.493 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt von der Ahornstraße im Süden des Baugebiets. Diese führt in westlicher Richtung ortsauswärts nach Röckenhofen und ist dort an die Kreisstraße RH 28 angebunden.

Die innere Erschließung des Neubaugebiets „Kirchsteig“ erfolgt über eine ca. 140 m lange, geradlinige Stichstraße, die von der Ahornstraße nach Norden führt. Im Hinblick auf eine mögliche künftige Erweiterung des Baugebiets nach Westen ist in der Planung ein Anschlussast in dieser Richtung vorgesehen, der vorläufig an der westlichen Geltungsbereichsgrenze endet.

Am nördlichen Ende bindet die Erschließungsstraße an den dortigen, unbefestigten Feldweg an. Hier wird die Straße zu einem kleinen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 11 m aufgeweitet, um das Wenden von Pkw und Lieferwägen zu ermöglichen.

Der öffentliche Verkehrsraum ist mit einer Regelbreite von 5,50 m geplant. Die genaue Aufteilung des Straßenquerschnitts erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Vorgeschlagen wird eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 4,50 m mit einem 1,00 m breiten, begleitenden Versorgungstreifen in Schotterrasen oder Betonpflaster.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind außerdem zwei versetzte, seitliche Längsparkstreifen für jeweils 3 bis 4 Pkw vorgesehen. Die Längsparkbuchten ragen 1,00 m weit in die Fahrbahn hinein, so dass in diesen Bereichen die Fahrbahnbreite verringert wird. Auf diese Weise eine „Schlauch-Wirkung“ in der geradlinig verlaufenden Erschließungsstraße vermeiden und gleichsam eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt.

Über die geplante Erschließungsstraße sind alle Bauparzellen verkehrstechnisch erschlossen. Der Wendeplatz am nördlichen Ende des Baugebiets ist jedoch für das sichere Wenden

von Müllfahrzeugen nicht ausreichend dimensioniert. Hier wurde für eine sparsame Flächennutzung und zur Verringerung der Versiegelung bewusst auf einen größeren, städtebaulich unpassenden Wendeplatz verzichtet. Stattdessen ist am südlichen Ende des Baugebiets, im Bereich der Anbindung an die Ahornsstraße, ein Sammelstandort für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu Entleerung am Tag der Abholung festgesetzt (vgl. hierzu auch Kapitel 5.6).

5.2 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung

Bestehende Verhältnisse

Die Ortschaft Herrnsberg wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert. Das Abwasser (Mischwasser) von Herrnsberg wird über das örtliche Mischwasserkanalnetz zum ehemaligen Kläranlagenstandort im Osten der Ortschaft geleitet. Von dort aus wird das Mischwasser über eine Abwasserdruckleitung Richtung Südwesten zur Kreisstraße RH 28 gepumpt und dort in den Freispiegelkanal nach Greding eingeleitet. Über das weiterführende Kanalsystem der Stadt Greding wird das Mischwasser letztendlich in die zentrale Kläranlage von Greding eingeleitet, wo es nach dem Stand der Technik behandelt und gereinigt wird.

Entwässerungskonzept des Neubaugebiets

Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen werden Neubaugebiete in der jüngeren Vergangenheit in der Regel im Trennsystem entwässert. Im vorliegenden Fall liegen jedoch keine geeigneten Randbedingungen für ein effektives Trennsystem vor. Anhand von Versickerungsversuchen im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde eine äußerst schwache Durchlässigkeit der Tonauflage über dem darunterliegenden Kalkstein festgestellt. Eine dezentrale Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist damit nicht realisierbar.

Der nächste geeignete Vorfluter für eine Ableitung des Oberflächenwassers ist der Agbach im Osten von Herrnsberg, also auf der anderen Seite der Ortschaft. Da auf dieser Strecke bislang keine Oberflächenwasserkanäle vorhanden sind, müsste ein ca. 380 m langer Ableitungskanal quer durch die Ortschaft neu gebaut werden, um das Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet sicher ableiten zu können. Angesichts der geringen Größe des Baugebiets ist diese Maßnahme als unverhältnismäßig und unwirtschaftlich zu bewerten.

Aus diesen Gründen hat das Wasserwirtschaftsamt einer Entwässerung des Neubaugebiets im Mischsystem zugestimmt. Dies ist auch darin begründet, dass bei den im Jahr 2020 neu errichteten Mischwasserbehandlungsanlagen (RÜB Herrnsberg) bereits Reserven für die Erschließung weiterer Bauflächen im Mischsystem vorgesehen wurden.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird dementsprechend gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der privaten Dach- und Hofflächen sowie der öffentlichen Erschließungsstraße in einem neu zu verlegenden Mischwasserkanal gesammelt und zum südlichen Rand des Baugebiets geleitet. Dort wird das Mischwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ahornstraße eingeleitet. Da die natürliche Topographie im Planungsgebiet eine leichte Neigung nach Nordosten aufweist, muss der Mischwasserkanal entgegen dem natürlichen Gefälle verlegt werden. Ferner muss der neue Kanal erst an den zweiten Schacht des vorhandenen Mischwasserkanals angebunden werden, da ansonsten keine ausreichende Sohlentiefe für die Erschließung der nördlichsten Baugrundstücke erreicht würde.

Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser, Retentionszisternen

Wie bereits in Kapitel 4.5 beschrieben, ist das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Hierbei muss ein Retentionsvolumen von mindestens 2,5 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in die kommunale Abwasserkanalisation hergestellt werden.

Der maximal zulässige Drosselabfluss in den kommunalen Mischwasserkanal beträgt 0,7 l/s. Der Drosselabfluss ist zur Sicherstellung eines kontinuierlichen, füllstandunabhängigen Abflusses mittels einer Schwimmdrossel herzustellen.

Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Zusätzlich zum genannten Retentionsvolumen ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von mindestens 2,5 m³ für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens $2 \times 2,5 \text{ m}^3 = 5 \text{ m}^3$).

Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Gemeinde angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an das kommunale Kanalisationssystem anzuschließen.

In Abbildung 6 ist beispielhaft der Schnitt durch eine „Kombi-Zisterne“ dargestellt.

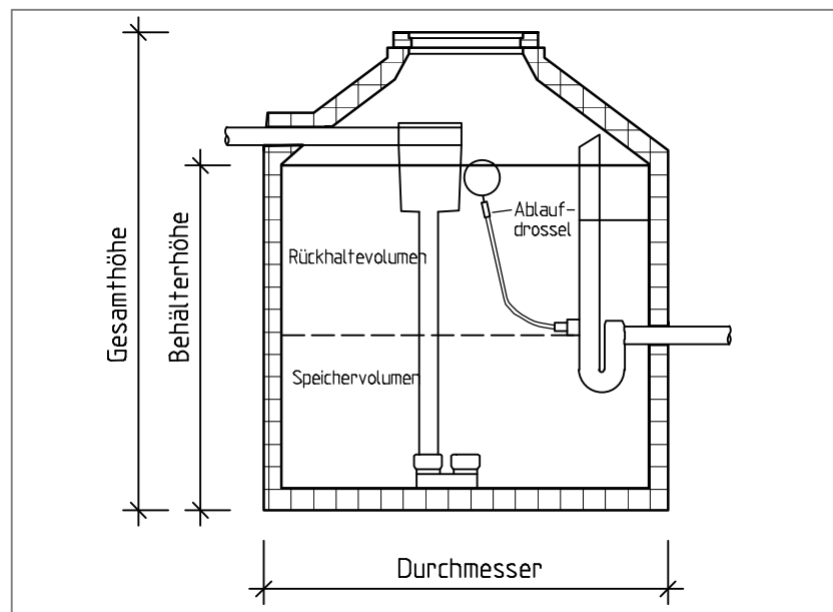


Abbildung 6: Prinzipskizze einer kombinierten Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen (oben) und Nutz- bzw. Speichervolumen (unten)

Mit der gezielten Festsetzung eines Retentionsvolumens mit gedrosseltem Abfluss soll insbesondere eine hydraulische Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanalsystems von Herrnsberg vermieden werden. Hiermit wird nicht zuletzt auch auf die Folgen des Klimawandels reagiert, indem Abflussspitzen gepuffert und damit die Auswirkungen von Starkregenereignissen im Siedlungsraum verringert werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird eine dezentrale Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf gefördert und zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen (siehe auch Kapitel 4.5).

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Auch wenn der Untergrund nur eine begrenzte Durchlässigkeit aufweist, soll zumindest eine teilweise Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht und gefördert werden. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

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. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Hochwasserschutz und Sturzflutrisiko

Oberflächengewässer sind im Umgriff des Bebauungsplangebiets nicht vorhanden.

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 Baugebiet liegt an einem langgezogenen, nach Westen hin flach ansteigenden Hang mit oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. In diesem Einzugsgebiet verlaufen mehrere Feld- und Wirtschaftswege quer zum Hang in Nord-Süd-Richtung, so dass wild abfließendes Oberflächenwasser meist durch die Querstruktur zu den nächstgelegenen Entwässerungsgräben abgeleitet werden kann. Dennoch kann es bei Starkregenereignissen zu Oberflächenabflüssen in Richtung des Neubaugebiets kommen.

Um solches, wild abfließendes Oberflächenwasser aus der freien Feldflur abzufangen, ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Abfanggraben für Flurwasser auf privatem Grund eingeplant. Der Graben ist als Rückhalte- und Versickerungsgraben anzulegen und zur Vergrößerung des Rückhaltevolumens gegebenenfalls kaskadenförmig zu gestalten. Das Gefälle des Grabens geht entsprechend der natürlichen Topographie in nördlicher Richtung. Hier kann der Grabenüberlauf in die Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs eingeleitet werden. Durch die Anlage von Mulden und Vertiefungen in der

Grünfläche könnte hier erforderlichenfalls weiteres Rückhaltevolumen mit Versickerungspotenzial geschaffen werden.

Der Abfanggraben ist langfristig zu erhalten und ein freier Abfluss sicherzustellen. Pflege und Unterhalt obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Auch bei ordnungsgemäßer Funktion des Abfanggrabens kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit 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 Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz ist im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg oder gepflasterter Versorgungstreifen).

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 vom Erschließungsträger 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 verkehrliche Erschließung des Neubaugebiets erfolgt durch eine Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz am nördlichen Ende des Baugebiets. Aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wurde bewusst ein kleiner Wendeplatz mit einem Durchmesser von 11,00 m vorgesehen. Dieser ist damit für das sichere Wenden von Müllfahrzeugen nicht ausreichend dimensioniert. Stattdessen ist am südlichen Ende des Baugebiets, im Bereich der Anbindung an die Ahornsstraße, ein Sammelstandort für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu Entleerung am Tag der Abholung festgesetzt. Die künftigen Bewohner des Baugebiets müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung an dem im Planblatt gekennzeichneten Standort bereitstellen.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger, der auch Eigentümer des Planungsgrundstücks ist. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Greding und dem Erschließungsträger abzuschließen.

Die Erschließungsarbeiten sind zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, voraussichtlich ab dem Jahr 2025 vorgesehen.

6 Umweltbericht

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 wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Der Umweltbericht für den gegenständlichen Bebauungsplan wird nach und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt und spätestens mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

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 das Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von fünf Begehungen zu vorkommenden Brutvogelarten im Frühjahr/Frühsummer 2022 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und der Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen. Weitere Artengruppen wurden als Beibeobachtungen aufgenommen.

Fledermäuse können das Planungsgebiet als Jagdhabitat nutzen, Übertagungs- bzw. Überwinterungsquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Gartenflächen können nach einer Bebauung ebenfalls als Jagdhabitat genutzt werden. Negative Auswirkungen auf diese Artengruppe können somit ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse wurden im Untersuchungsgebiet nicht erwartet. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Begehung bestätigt. Es konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden.

Es wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen. Im Geltungsbereich wurde lediglich die Goldammer als Brutvogel in den Gehölzen am Südrand erfasst. Die Feldlerche brütet in der offenen Ackerflur westlich des Geltungsbereichs außerhalb des Wirkraums einschließlich Kulissenwirkung. Weitere Arten brüten in den angrenzenden Siedlungsbereichen bzw. im Bereich der Pferdeweide und nutzen den Geltungsbereich zur Nahrungssuche.

Weitere saP-relevante Arten wurden nicht nachgewiesen. Deren Verbreitung liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu minimieren wird als Ergebnis der Untersuchungen folgende Vermeidungsmaßnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht vorgesehen.

Fazit

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme entstehen durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäische Brutvogelarten.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 58 für das Wohngebiet „Kirchsteig“ im Ortsteil Herrnsberg wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 18.07.2024

geändert:

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



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Erster Bürgermeister