

STADT GREDDING



22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GREDDING

IM ORTSTEIL HERRNSBERG

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 23.01.2025

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 18.07.2024 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	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3	Verfahren	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	6
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	6
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	10
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	11
4	Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche	11
4.1	Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche mit Grünflächen und Fläche für die Nahwärmeversorgung	11
4.2	Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche	12
5	Umweltbericht	13
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
5.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	14
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	15
5.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	18
5.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	20
5.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	21
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	22
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	22
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	22
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
6	Aufstellungsvermerk	25

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding im Landkreis Roth wird geändert, mit dem Ziel, den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt im Ortsteil Herrnsberg anzupassen.

Die Stadt Greding plant derzeit die Entwicklung eines Neubaugebiets mit 10 Bauplätzen am westlichen Ortsrand von Herrnsberg. Da das Planungsgebiet bislang im FNP noch nicht als Baufläche dargestellt ist, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Kirchsteig“ die 22. Änderung des FNPs der Stadt Greding durchgeführt.

Im Süden von Herrnsberg sind allerdings noch größere Wohnbauflächenreserven im FNP dargestellt, die geeignet wären den vorhandenen Bedarf zu decken. Deshalb erfolgt gleichzeitig mit der Neu-Darstellung des geplanten Wohngebiets „Kirchsteig“ eine etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen, die nicht länger zur Entwicklung vorgesehen sind. Diese Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der flächengleichen Rücknahme von Wohnbauflächen soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie den darauf aufbauenden Zielen der Landesplanung (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) Rechnung getragen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

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 Änderungsbereich 1 mit den neu geplanten Wohnbauflächen befindet sich im Westen von Herrnsberg und schließt im Osten an die vorhandenen Siedlungsflächen der Ortschaft an. Der weiter südlich gelegene Änderungsbereich 2 liegt in der freien Flur auf landwirtschaftlichen Flächen südwestlich von Herrnsberg.

Die Lage der Änderungsbereiche in Herrnsberg ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild von Herrnsberg mit Änderungsbereichen der 22. FNP-Änderung in rot

1.3 Verfahren

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Kirchsteig“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Stadt Greding dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Änderung des FNPs der Stadt Greding insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplanung

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.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Die beiden Änderungsbereiche liegen, wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet Gredings, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“.

Weitere Schutzgebietsausweisung oder in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 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 2 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 2: 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 2 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 3).

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 3: 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 Bauungsfrist 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 4).

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

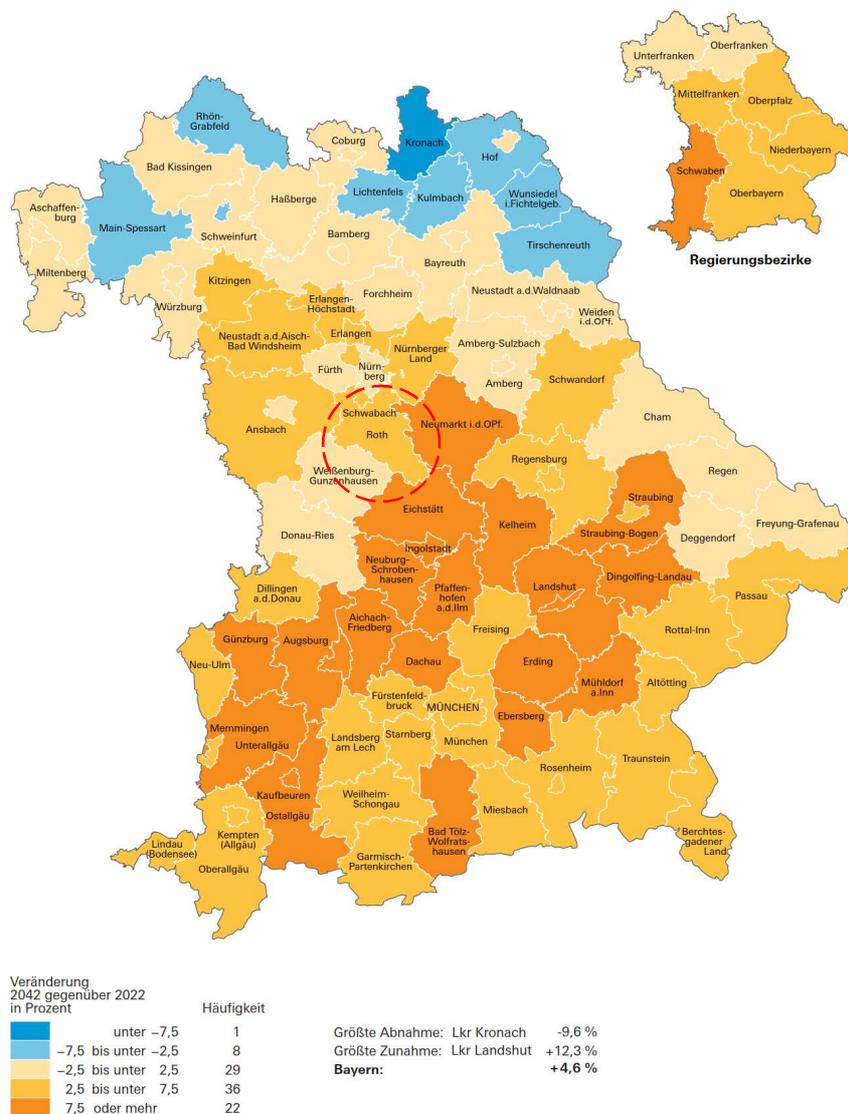


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042³)

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 unnutzbare 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.

Mit der 22. Änderung des FNPs der Stadt Greding erfolgt deshalb neben der Neu-Darstellung des geplanten Baugebiets „Kirchsteig“ als Wohnbaufläche gleichzeitig auch die Rücknahme von 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 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche

4.1 Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche mit Grünflächen und Fläche für die Nahwärmeversorgung

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 mit den neu geplanten Wohnbauflächen befindet sich im Westen von Herrnsberg und schließt im Osten an die vorhandenen Siedlungsflächen der Ortschaft an. Im Süden wird er von der Ahornstraße begrenzt (Gemeindestraße nach Röckenhofen) und im Norden von einem unbefestigten Feldweg. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an Grünland an.

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 139, Gemarkung Herrnsberg, Stadt Greding, Landkreis Roth, und umfasst eine Fläche von rund 1,12 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden als Wiese am Siedlungsrand landwirtschaftlich genutzt. Auf einer kleinen Teilfläche im Norden des Änderungsbereichs wird Holz gelagert.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten des Änderungsbereichs ist entlang des bisherigen Siedlungsrand ein schmaler Streifen als „landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche“ mit einigen Einzelbäumen dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. An den neu entstehenden Siedlungsändern im Norden, Westen und Süden wird eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit einer umlaufenden Bauflächeneingrünung dargestellt. **Nach Westen wird diese Grünfläche auf den Bereich ausgedehnt, der im Zuge der parallelen Bebauungsplanaufstellung zur Anlage einer Streuobstwiese als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist. Nördlich davon wird eine kleine Fläche für die Nahwärmeversorgung dargestellt. Hier soll ein kleines Heizhaus zur Versorgung des Gebiets mit Nahwärme entstehen.**

Flächenumfang:	Neu-Darstellung Wohnbaufläche	A = ca. 0,67 ha
	Neu-Darstellung Fläche für Nahwärmeversorgung	A = ca. 0,04 ha
	Neu-Darstellung Grünfläche mit Randeingrünung	A = ca. 0,41 ha

4.2 Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche*Lage und Größe*

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Nordosten an die im FNP dargestellte Wohnbaufläche im Süden von Herrnsberg. Er wird im Nordwesten von einem befestigten Wirtschaftsweg und im Südosten von der Gemeindestraße zwischen Herrnsberg und der RH 28 (WTD 81) begrenzt. An den Längsseiten im Nordosten und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich 2 beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 90, Gemarkung Herrnsberg, Stadt Greding, Landkreis Roth, und umfasst eine Fläche von rund 0,83 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 2 werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 2 als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der südwestlichen, nordwestlichen und südöstlichen Änderungsbereichsgrenzen sind Grünflächen mit Einzelbäumen zur Eingrünung der Bauflächenränder dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am neu entstehenden Siedlungsrand der nordöstlich im FNP verbleibenden Wohnbaufläche wird eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit Bauflächeneingrünung dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Fläche für die Landwirtschaft A = ca. 0,58 ha
Neu-Darstellung Grünfläche mit Randeingrünung A = ca. 0,25 ha

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 18.07.2024 vollständig ergänzt. Auf Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 5 wird 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 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Die Änderungsbereiche liegen, wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet Gredings, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“.

Große Teilbereiche des Agbachtals östlich von Herrnsberg sind als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"“ ausgewiesen. Auch ein Ausläufer des großräumigen FFH-Gebiets „Trauf der südlichen Frankenalb“ zieht sich entlang des Tals. Mehrere Teilflächen des Tals sind außerdem in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Damit wird die Bedeutung des Agbachtals als naturschutzfachlich hochwertiges Tal mit Biotopverbundfunktion unterstrichen.

Das neu dargestellte Wohngebiet (Änderungsbereich 1) liegt westlich des Ortes. Auswirkungen auf die Schutzgebiete und biotopkartierten Flächen können aufgrund der Entfernung von über 200 m und der dazwischen liegenden Ortschaft ausgeschlossen werden.

Änderungsbereich 2 grenzt mit der Schmalseite im Osten an die Gemeindestraße zwischen Herrnsberg und der RH 28 (WTD 81). Für die östlich der Straße im Agbachtal ausgewiesenen Schutzgebiete und Biotope ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Änderungsbereich 1) bzw. als Wohnbaufläche inkl. randlicher Bauflächeneingrünung (Änderungsbereich 2) unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

5.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Der Planungsraum nördlich von Greding kann dem Naturraum „Südliche Frankenalb“ in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A) zugeordnet werden.

Die geologischen Verhältnisse im Planungsraum werden durch die Mergel-, Kalk- und Dolomitsteine des Malms (Weißer Jura) geprägt.

In den Änderungsbereichen stehen tertiäre bis quartäre Alblehmüberdeckungen an, in der östlichen Teilfläche Änderungsbereich 2 übergehend in die Dietfurt-Formation, Schichtfazies des Malms. (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000). Aus diesem geologischen Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden gebildet (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000). Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse werden von der geologischen Einheit des Malms geprägt. Die regional bedeutenden Kluft-Karst-Grundwasserleiter zeigen mäßige bis mittlere, je nach Verküstung 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.

Das Klima der Albhochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden. Die Täler der Fränkischen Alb sind wärmebegünstigt.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen der Albhochfläche können als Kaltluftentstehungsflächen angesprochen werden. Aufgrund der Geländeneigung ist ein Kaltluftabfluss von den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich von Herrnsberg in Richtung Siedlungsfläche zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausdehnung von Herrnsberg, der überwiegend lockeren und durchgrüntem Bebauung sowie der weiterhin westlich von Herrnsberg liegenden Kaltluftentstehungsflächen wird die Bedeutung von Änderungsbereich 1 für die klimatische Ausgleichsfunktion als mittel bewertet. Änderungsbereich 2 südlich von Herrnsberg hat aufgrund des Reliefs keine klimatische Ausgleichsfunktion für den Ort.

Bewertung:

Die Darstellung als Siedlungsfläche, an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft (Änderungsbereich 1), ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

Im Gegenzug wird eine etwa flächengleiche Siedlungsfläche mit Randeingrünung herausgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft und Bauflächeneingrünung dargestellt (Änderungsbereich 2).

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der weiteren Planung u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte – soweit möglich Erhalt bestehender Gehölzstrukturen,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Bei Realisierung der künftigen Siedlungsfläche im Änderungsbereich 1 sind – isoliert betrachtet – geringe bis mittlere Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten. Die Herausnahme von Siedlungsfläche im Änderungsbereich 2 stellt eine geringfügige Aufwertung für die abiotischen Schutzgüter dar. Unter Berücksichtigung der etwa flächengleichen Neuausweisung und Herausnahme von Siedlungsfläche ist insgesamt keine erhebliche Verschlechterung für die abiotischen Schutzgüter durch die vorliegende 22. FNP-Änderung zu erwarten. Die dargestellte Bauflächeneingrünung im Änderungsbereich 1 stellt gegenüber der heutigen Darstellung Fläche für die Landwirtschaft eine Aufwertung dar. Die Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 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.

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

Im Rahmen künftiger, konkreter Vorhabenplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde durch Büro Genista, Herrn Georg Knipfer, Neumarkt, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bestand:

Die Fläche des Änderungsbereichs 1 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Osten des Änderungsbereichs ist entlang des bisherigen Siedlungsrand ein schmaler Streifen als „landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche“ mit einigen Einzelbäumen dargestellt.

In der Realität wird die Fläche fast vollständig als Grünland, überwiegend intensiv bewirtschaftet. Am südlichen Rand wachsen 4 Obstbäume, im Norden der Fläche lagern Baumstämme. Des Weiteren steht auf der nördlichen Teilfläche ein kleiner Stall und Auslauf für Hühner. Im Osten schließt bestehende Wohnbebauung mit Gartenflächen an. Im Südosten und Nordosten stehen jeweils ein markanter Feld-Ahorn bzw. Walnuss randlich außerhalb des Änderungsbereichs. Im Norden und Westen schließen ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzte Flächen an. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Ortsverbindungsstraße nach Röckenhofen begrenzt. Die südlich anschließenden Flächen werden ebenfalls als Ackerfläche bewirtschaftet.

Der Änderungsbereich 2 ist als Siedlungsfläche mit Randeingrünung ausgewiesen und wird heute vollständig als Ackerfläche bewirtschaftet. Auch die nördlich, westlich und südlich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, wobei die nördlich und nordöstlich anschließende Fläche im aktuellen FNP als Wohngebiet dargestellt ist. Im Osten liegt das naturschutzfachlich höherwertige, strukturreiche Agbachtal. Im Nordwesten wird der Änderungsbereich durch einen Wirtschaftsweg, im Südosten durch die gering frequentiere Ortsverbindungsstraße zur RH 28 (WTD 81) begrenzt.

Bewertung:

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für die Nahwärmeversorgung (Änderungsbereich 1) ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen verbunden. Damit gehen auch Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierarten verloren. Der Verlust und Beeinträchtigungen sind voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleichsbedarf festzulegen. Die dargestellte Eingrünung sowie die künftigen Gartenflächen können je nach Gestaltung für störungsunempfindliche Tierarten wieder Habitatstrukturen bieten und als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

Für den Änderungsbereich 1 sollte im Rahmen der weiteren Planung über Pflanzgebote eine angemessene Ein- und Durchgrünung geschaffen werden. Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten können störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grünflächen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Eine detaillierte und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen und ist demnach auf entsprechend tieferen Planungsebenen durchzuführen. Im Bebauungsplan sind auch gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der weiteren Planungen festgesetzt werden:

- Schutz erhaltbarer, angrenzender Gehölze und höherwertiger Biotopstrukturen während der Bauzeit,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten sowie zur Reduzierung von Streulicht / Lichtverschmutzung,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung.

Damit sind durch die FNP-Änderung Bereich 1 unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Kompensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung bzw. der Realnutzung Auswirkungen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Im Gegenzug zur Ausweisung der Siedlungsfläche Änderungsbereich 1 wird im Änderungsbereich 2 eine etwa flächengleiche Siedlungsfläche inkl. Bauflächeneingrünung herausgenommen und eine Bauflächeneingrünung für die künftige Wohngebietserweiterung südlich von Herrnsberg sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuelle Nutzung als Ackerfläche wird voraussichtlich weiter erfolgen. Die Nutzung als Lebensraum- und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten im Offenland bleibt bestehen. Die dargestellte Bauflächeneingrünung wird erst im Zuge der Realisierung der nördlich dargestellten Wohngebiete relevant. Die Herausnahme von Siedlungsfläche stellt eine geringfügige Verbesserung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar. Aufgrund des schmalen Streifens ist in Bezug auf eine eventuell relevante Kulissenwirkung für Bodenbrüter sowie in Bezug auf (betriebsbedingte) Auswirkungen auf wertvolle Lebensräume im Agbachtal keine relevante Änderung zu verzeichnen.

Aufgrund der betroffenen Strukturen geringer bis mittlerer Bedeutung in Änderungsbereich 1 ist der zu erwartende Eingriff und der damit verbundene Ausgleichsbedarf bei Realisierung der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 höher, als bei der reinen Ackernutzung in dem ursprünglich ausgewiesenen Änderungsbereich 2.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

5.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand bzw. südlich von Herrnsberg, nördlich oberhalb von Greding, am Rand der Albhochfläche. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte leicht wellige Hochebene, die Siedlungsflächen und den Übergang zu den waldbestandenen Hängen des Agbachtals östlich des Ortes.

In Änderungsbereich 1 sind am südlichen, südöstlichen und nordöstlichen Rand landschafts- / ortsbildprägende Gehölze vorhanden. Die straßenbegleitende kurze Obstbaumreihe am südlichen Rand markiert den Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft. Markant sind ein Feld-Ahorn (mit Bildstock) im Südosten und eine Walnuss im Nordosten knapp außerhalb des Änderungsbereichs. Die Holzablagerungen, eine nordwestlich liegende Halle und der kleine Hühnerstall im Norden stellen typische dörfliche Strukturen dar. Im Osten grenzt neue Wohnbebauung mit Gartenflächen an.

Änderungsbereich 2 liegt aktuelle gut 200 m südlich des heutigen Ortsrands. Aufgrund der Ackernutzung sind keine landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden. Im Osten liegen die bewaldeten Hänge des Agbachtals

Herrnsberg liegt im Naturpark „Altmühltal“, einer Region mit besonderer Erholungsfunktion. Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Die durch Herrnsberg führenden örtlichen und Fernwanderwege unterstreichen die Bedeutung als Erholungsregion. Die landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereiche direkt haben zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die bestehenden Wirtschaftswege im Umfeld können zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren genutzt werden. Entlang des Wirtschaftswegs nordwestlich von Änderungsbereich 2 ist ein örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

Bewertung:

Die Entwicklung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die neu dargestellte Baufläche (Änderungsbereich 1) verschiebt den bisherigen Ortsrand weiter nach Westen. Über die dargestellte Bauflächeneingrünung am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand der Siedlungsfläche können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden. Die kurze Obstbaumreihe sowie einzelne landschaftsbildprägende Bäume nordöstlich und südöstlich des Änderungsbereichs können voraussichtlich erhalten werden.

Durch die Herausnahme der Siedlungsfläche (Änderungsbereich 2) und die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weiterhin erhalten bleiben. Mit Realisierung der im FNP dargestellten Wohngebietsflächen

nordöstlich des Änderungsbereichs kann sich künftig im Süden von Herrnsberg Siedlungsfläche entwickeln. Die dargestellte Bauflächeneingrünung wird erst im Zuge der Realisierung dieser nördlich dargestellten Wohngebiete relevant und kann dann eine gute Eingrünung des künftigen Ortsrands darstellen.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen (heimische) Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- die Verwendung fremdländischer Gehölzarten sowie von Nadelgehölzen sollte eingeschränkt und minimiert werden, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und der betroffenen Flächen sind, durch die FNP-Änderung Bereich 1 Auswirkungen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenzug zur Ausweisung der Siedlungsfläche Änderungsbereich 1 wird im Änderungsbereich 2 ein schmaler, etwa flächengleicher Streifen Siedlungsfläche herausgenommen und eine Bauflächeneingrünung für die künftige Wohngebietserweiterung sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Herausnahme an Siedlungsfläche in Änderungsbereich 2 stellt isoliert betrachtet eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Darstellung dar. Jedoch wird der südliche Ortsrand von Herrnsberg künftig durch die zwischen Herrnsberg und dem Änderungsbereich 2 dargestellten Wohnbauflächen geprägt werden. Diese werden zwar über die dargestellte Bauflächeneingrünung eingegrünt, werden aber das Ortsbild von Süden kommend bestimmen.

Damit ist insgesamt durch die FNP-Änderung künftig sowohl im Westen eine kleinflächige Ortserweiterung, als auch südlich von Herrnsberg eine relativ großflächige Bebauung möglich, sodass die FNP-Änderung insgesamt zu einer Verschlechterung führt.

Für die Erholungsnutzung sind durch die FNP-Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für Nutzer des örtlichen Wanderwegs nordwestlich von Änderungsbereich 2 können bei Realisierung der weiterhin dargestellten Wohnbebauung südlich von Herrnsberg unabhängig von der 22. FNP-Änderung Beeinträchtigungen durch Anliegerverkehr u.ä. entstehen.

5.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Änderungsbereich 1 liegt am westlichen Ortsrand von Herrnsberg und schließt an die bestehende Wohnbebauung nördlich der Ahornstraße an. Der Änderungsbereich wird zZt. überwiegend als Grünland sowie in Teilbereichen als Holzlagerfläche und Hühnerstall genutzt.

Die nördlich, westlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden als Acker bzw. Grünland bewirtschaftet. Von den Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische landwirtschaftliche Emissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen. Östlich schließt Wohnbebauung an. Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft ein gering genutzter Grünweg. Im Süden verbindet der gering frequentierte Ahornweg als Ortsverbindungsstraße Herrnsberg mit Röckenhofen.

Änderungsbereich 2 liegt südlich des Ortes und wird, wie die nördlich, westlich und südwestlich anschließenden Flächen, aktuell als Acker bewirtschaftet. Am nordwestlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, im Südosten die Ortsverbindungsstraße zur RH28 (WTD81).

Bewertung:

Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet mit Nahwärmeversorgungsfläche im Änderungsbereich 1 schließt im Westen an die bestehende, als dörfliches Mischgebiet dargestellte, Wohnbebauung an. Bei Realisierung der Bebauung wird die Siedlungsfläche von Herrnsberg nach Westen erweitert.

Durch die Bebauung sind sowohl anlage- als auch betriebsbedingt für die Bewohner des neuen Wohngebiets als auch der angrenzenden Wohnbebauung geringe Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere für die randlich liegenden Grundstücke muss mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen, beispielsweise Staub, Lärm, Geruch etc. aus den weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gerechnet werden.

Bei Realisierung der künftigen Siedlungsfläche im Änderungsbereich 1 sind – isoliert betrachtet - geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Im Gegenzug zu Änderungsbereich 1 wird eine etwa flächengleiche Wohnbaufläche südlich von Herrnsberg als schmaler Streifen am südwestlichen Rand des dargestellten Wohngebiets herausgenommen (Änderungsbereich 2) und eine Bauflächeneingrünung für das künftige Wohngebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das geplante Baugebiet südlich von Herrnsberg wird geringfügig verkleinert. Es sind keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Auf der Fläche für die Nahwärmeversorgung entstehen Emissionen durch den geplanten Betrieb der Heizanlage. Diese sind jedoch voraussichtlich geringer, als sie im Falle der Errichtung mehrerer Einzel-Heizungsanlagen in der Summe wären. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und begrenzten Versorgungsfläche sind bei Realisierung der Nahwärmeversorgung nach dem Stand der Technik jedoch keine unzulässigen oder schädlichen Einwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Durch die vorliegende 22. FNP-Änderung ist für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit insgesamt keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Auswirkungen:

An der südöstlichen Ecke von Änderungsbereich 1 steht ein in der Denkmalliste erfasster Bildstock, der als „kleiner Satteldachbau mit Geiselchristus“ (D 5-76-122-128) beschrieben wird. Der Bildstock steht knapp außerhalb des Änderungsbereichs im Traufbereich eines markanten Feld-Ahorns. Das Denkmal darf weder im Zuge der Erschließung des Baugebietes, noch durch die eigentlichen Bauarbeiten selbst, beschädigt oder sonst beeinträchtigt wird. Bei Bedarf sind Schutz und Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

An dem Wirtschaftsweg steht etwa 180 m nördlich von Änderungsbereich 2 eine Feldkapelle (D-5-76-122-127). Eine Beeinträchtigung aufgrund der FNP-Änderung kann ausgeschlossen werden.

Weitere Bau- und Bodendenkmäler sind weder innerhalb der Änderungsbereiche, noch auf den direkt angrenzenden Flächen bekannt. Etwa 200 m südlich von Änderungsbereich 2 ist eine Viereckschanze der Latènezeit (D-5-6934-0030) als Bodendenkmal in der Denkmalliste erfasst. Aufgrund der FNP-Änderung vergrößert sich der Abstand zwischen Denkmal und künftiger Wohnbebauung geringfügig.

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 sowie unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen für den Bildstock am Rand von Änderungsbereich 1, werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilflächen der Flächenutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderungen würde im Änderungsbereich 1 voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Änderungsbereich 2 stünde für eine et-

was ausgedehntere Entwicklung des angrenzend ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets rechtlich zur Verfügung.

Topographisch und erschließungstechnisch weisen beide Änderungsbereiche die etwa gleiche Eignung für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf.

Naturschutzfachlich und landschaftlich bzw. städtebaulich wäre eine Siedlungsentwicklung wie bislang dargestellt in Änderungsbereich 2 unter Berücksichtigung der angrenzend dargestellten Wohngebietsflächen etwas günstiger zu bewerten.

Für die im aktuellen FNP dargestellte Siedlungsentwicklung südlich von Herrnsberg, angrenzend an Änderungsbereich 2 stehen jedoch aktuell die Flächen nicht zur Verfügung. Deshalb hat der Stadtrat von Greding die Änderung des FNPs und die Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich 1 beschlossen.

Im Gegenzug erfolgt in Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde eine etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen im Süden von Herrnsberg (Änderungsbereich 2).

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 5.2) gegeben.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor der Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach

Gestaltung können die dargestellten Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Änderungsbereich 1 wird in der Realnutzung bislang überwiegend als Grünland verschiedener Ausprägung und in Teilbereichen als Holzlagerplatz und Hühnerstall/-auslauf genutzt. Im Süden wächst eine kurze Obstbaumreihe. Damit wird der Änderungsbereich insgesamt als Fläche mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Darstellung einer Fläche für die Nahwärmeversorgung ist von einem geringen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ überwiegend von 0,4 auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die neu dargestellten Bauflächen ein Kompensationsbedarf von etwa 10.500 bis 12.500 Wertpunkten. Über die Anrechnung des Planungsfaktors ist eine Reduzierung um bis zu 20 % möglich. Die dargestellte Bauflächeneingrünung westlich des Wohngebiets kann voraussichtlich als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Für Änderungsbereich 2 ist aufgrund der Herausnahme von Siedlungsfläche keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage von Herrnsberg westlich oberhalb des naturschutzfachlich wertvollen Agbachtals, kann eine sinnvolle und verträgliche Siedlungsentwicklung von Herrnsberg nur in westliche und südwestliche Richtung erfolgen.

Wie bereits dargelegt, stehen die im Südwesten von Herrnsberg bisher im FNP dargestellten Wohngebietsflächen aktuell für eine Entwicklung nur teilweise zur Verfügung.

Anderweitige Baulücken oder Innenentwicklungspotentiale stehen derzeit ebenfalls für eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs nicht zur Verfügung (vgl. ausführlich in Kapitel 3)

Aus diesen Gründen wurde von Seiten des Stadtrats beschlossen, die Siedlungsentwicklung im Westen von Herrnsberg zu erweitern und im Gegenzug eine etwa flächengleiche Teilfläche am südlichen Rand des südlich von Herrnsberg dargestellten Wohngebiets herauszunehmen.

Unter Berücksichtigung der unter Kapitel 5.25.2 beschriebenen Aspekte und möglichen Festsetzungen kann damit eine verträgliche Siedlungserweiterung erreicht werden.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 22. FNP-Änderung der Stadt Greding wird der Flächennutzungsplan der Stadt in zwei Teilbereichen im Ortsteil Herrnsberg geändert.

Im Änderungsbereich 1 wird Allgemeine Wohngebietsfläche sowie eine Fläche für die Nahwärmeversorgung dargestellt. Die Siedlungsfläche erhält an den drei Außenseiten eine Bauflächeneingrünung. Die Fläche wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft einschließlich eines schmalen Streifens als „landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche“ mit einigen Einzelbäumen dargestellt.

Der Änderungsbereich 2 stellt die etwa flächengleiche Herausnahme von Wohngebietsfläche dar. In der Realnutzung wird die betroffene Fläche aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Mit der Realisierung des Wohngebiets (Änderungsbereich 1) ist die Versiegelung und Überformung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Damit geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Mit der Herausnahme der Siedlungsfläche sind keine Beeinträchtigungen, sondern im Gegenteil eine geringfügige Verbesserung für Natur und Landschaft zu erwarten.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereich		
	1 neue Siedlungs- fläche	2 Herausnahme der Siedlungsfl.	kumuliert beide Bereiche
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering bis mittel	Verbesserung	gleichbleibend
Tiere und Pflanzen	mittel	Verbesserung	geringe Verschlechterung
Landschaft und Erholung	mittel	Verbesserung	Verschlechterung
Mensch	gering	nachrangig	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	geringe Verbesserung	nachrangig

6 Aufstellungsvermerk

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 18.07.2024
geändert: 23.01.2025

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