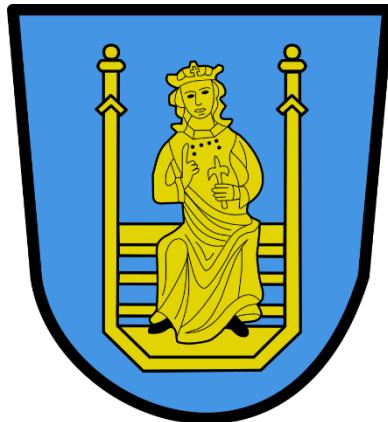


STADT GREDING



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „GEWERBEHALLE MÜHLECK“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BaUGB

Vorentwurf i.d.F. vom 13.11.2025

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	Planerfordernis	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Planverfahren	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Raumordnung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Planerische Konzeption	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.1	Bauflächen	6
4.2	Grünflächen	7
4.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
4.4	Flächennutzung (Bilanz)	7
5	Erschließung und Versorgung	7
6	Umweltbericht	8
6.1	Methodik	8
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	8
6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.3.1	Schutzwert Geologie und Boden	9
6.3.2	Schutzwert Wasser	10
6.3.3	Schutzwert Klima/Luft	11
6.3.4	Schutzwert Tiere und Pflanzen	12
6.3.5	Schutzwert Landschaftsbild und Erholung	13
6.3.6	Schutzwert Mensch	15
6.3.7	Schutzwert Kultur- und Sachgüter	15
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzwerten	16
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	16
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	17
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	18
6.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
6.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6.5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	23
8	Aufstellungsvermerk	25

Anlagen

Anlage 1: Bernhard Mühleck: Gewerbehalle in Schutzenhof, Stadt Greding. Vorhaben- und Erschließungsplan, mit Datum vom 27.10.2025

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“, ÖkoloG Richard Radle, 91154 Roth, mit Datum vom 11.07.2025

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im Süden des Landkreises Roth liegt das Dorf Schutzendorf, das ein Ortsteil der Stadt Greding ist. Der Ortsteil mit 100 Einwohnern ist durch die Kreisstraße RH 30 mit den nahegelegenen Staatsstraßen St 2227 und St 2336 verbunden. In jeweils acht Kilometern Entfernung von Schutzendorf ist über die beiden Staatsstraßen die Stadt Greding mit einem Anschluss an die Bundesautobahn A 9 zu erreichen.

In Schutzendorf ist auf einem Anwesen im Ortskern die im Bereich des Bestattungsgewerbes tätige Firma Mühleck ansässig. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse benötigt die Firma ein ergänzendes Lager zur Lagerung von branchenbezogenen Geräten, Maschinen, Fahrzeugen und Materialien. Infolge der fehlenden Flächen ist die Errichtung des Lagers auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht möglich.

Da in Schutzendorf keine Baufläche für die Errichtung eines Außenlagers in der benötigten Größe verfügbar ist, beabsichtigt die Firma Mühleck die Errichtung einer Lagerhalle im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB am Rand von Schutzendorf. Da die betrieblichen Abläufe der Firma eine unmittelbare Nähe des Außenlagers zum bestehenden Betriebsgelände erfordern, scheidet die Errichtung einer Lagerhalle an einem anderen Standort als mögliche Alternative aus.

Auf der Außenbereichsfläche am Ortsrand von Schutzendorf sind keine Konflikte zwischen dem geplanten Außenlager und anderen baulichen Nutzungen (wie insbesondere Wohnnutzung) zu erwarten. Da die Firma das Vorhaben ohne die Schaffung von Planungsrecht nicht umsetzen kann, ergibt sich für die Stadt Greding gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt an der St.-Wolfgang-Straße (zugleich Kreisstraße RH 30) am nördlichen Rand der Ortslage Schutzendorf und grenzt an drei Seiten in die offene Landschaft. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 56 / Gemarkung Schutzendorf und wird bisher teilweise gewerblich und ansonsten als Ackerland genutzt. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets ca. 0,58 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB. Seine Grundlagen bilden der zwischen dem Plangeber (Stadt Greding) und dem Vorhabenträger (Firma Bernhard Mühleck) abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 13.11.2025 und der zwischen der Stadt Greding und dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1 - 4c und 8 - 10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Nürnberg, der an den der Regionalplan anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind gemäß LEP, Ziel 3.2 die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Stadt Greding auf einer Fläche im Außenbereich ihres Ortsteils Schutzenhof eine vorhabenbezogene gewerbliche Baufläche. Aufgrund der erforderlichen Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes an seinem bisherigen Standort und des Fehlens verfügbarer gewerblicher Bauflächen vor Ort liegt hierfür eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2 vor. Da die überplante Fläche an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden ist, wird dem Anbindegebot nach LEP, Ziel 3.3 entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Nürnberg

Der Regionalplan Nürnberg (Stand 16.12.2020) sieht gemäß RP, Ziel 3.1.2 vor, dass sich die Siedlungstätigkeit in den Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Gemäß RP, Ziel 3.3.1 sollen größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungssachsen gesichert werden.

Bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Da die neue gewerbliche Siedlungsfläche nicht über die organische Entwicklung des Ortsteils Schutzenhof hinausgeht, ist diese mit dem RP, Ziel 3.1.2 vereinbar. Unabhängig davon wird die Stadt Greding im RP als Unterzentrum eingestuft, so dass auch eine weniger organische Gewerbeentwicklung grundsätzlich mit dem RP vereinbar wäre.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das Verfahren ist der seit dem 23.03.2000 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Stadt Greding. Der FNP stellt das Plangebiet als Baufläche (Dorfgebiet) und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da die Darstellung des FNP im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mit den Zielen des Bebauungsplans übereinstimmt, wird der FNP im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans geändert. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3 Planerische Konzeption

Die planerische Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans beruht auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Vorgesehen ist die Schaffung einer gewerblichen Baufläche mit einer rund 1.300 qm großen und 8,50 m hohen und als Außenlager für das Bestattungsgewerbe genutzten Lagerhalle. Die verkehrliche und technische Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die St.-Wolfgang-Straße (zugleich Kreisstraße RH 30), in der alle erforderlichen Leitungsmedien anliegen.

Gegenüber der offenen Landschaft wird die gewerbliche Baufläche durch Grünflächen zur Ortsrandeingrünung eingefasst. Aufgrund der Nutzung dieser Flächen als Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für das Vorhaben vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Da die gewerbliche Baufläche ausschließlich für die tätigkeitsmäßig und zeitlich genau bestimmten Nutzungen des Vorhabenträgers genutzt werden darf und keine schützenswerten baulichen Nutzungen an das Vorhaben angrenzen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ohne eine besondere Berücksichtigung des Immissionsschutzes.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die zentrale, zur baulichen Nutzung bestimmte Fläche des Plangebietes ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die bauliche Nutzung im Gewerbegebiet ist auf die Lieferung, Lagerung und Abholung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen sowie Materialien des Bestattungsgewerbes beschränkt. Die regelmäßigen Betriebszeiten im Gewerbegebiet sind auf Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen wird den betrieblichen Anforderungen des Vorhabens entsprochen. Durch die Festsetzungen sind andere bauliche Nutzungen und andere regelmäßige Betriebszeiten im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,6 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. Die Firsthöhe von Gebäuden ist auf maximal 8,50 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird den baulichen Anforderungen des Vorhabens entsprochen. Im bestimmten Umfang sind bauliche Änderungen möglich, ohne den vorliegenden Bebauungsplan ändern zu müssen. Zugleich werden die Eingriffe in das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich reduziert. Der über dem Orientierungswert von § 17 BauNVO liegende Wert der GRZ ergibt sich aus der kleinteiligen und vorhabenbezogenen Darstellung des Plangebietes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind aus städtebaulichen Gründen durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung von 10 - 20° zulässig. Werbeanlagen dürfen die Gebäude im Plangebiet nicht überragen. Freistehende sowie angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind dort nicht zulässig. Im Plangebiet sind nur blickdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall bis zu 1,60 m Höhe zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird den betrieblichen Anforderungen des Vorhabens entsprochen. Zugleich werden die Eingriffe in das ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich reduziert.

4.2 Grünflächen

Ein im Osten, Westen und Norden um das Gewerbegebiet laufender Geländestreifen ist als private Grünfläche zum Teil mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. In diesem Bereich sind flache Versickerungsmulden zur dezentralen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen des Plangebietes anzulegen und funktionsfähig zu erhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird die gewerbliche Baufläche optisch abgeschirmt und diese in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wird der regionale Wasserhaushalt stabilisiert.

4.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die östlichen und nördlichen Bereiche der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind zugleich als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt. Aufgrund der Größe dieser Flächen und der dort festgesetzten Maßnahmen kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

4.4 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (Gewerbegebiet)	67 %	3.890 m ²
Grünflächen (privat)	33 %	1.950 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	5.840 m ²

5 Erschließung und Versorgung

Der Anschluss des Gewerbegebietes an die Elektrizitäts- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende und in der St.-Wolfgang-Straße anliegende Leitungsnetz der örtlichen Versorgungsträger. Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung liegen innerhalb des Plangebietes bereits Leitungen des südlichen Angrenzers (Grundstück St.-Wolfgang-Straße 2) an, die auf der Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung für das geplante Vorhaben genutzt werden können.

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

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Anlage 2 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beigefügt, deren Ergebnisse in Kapitel 7 zusammengefasst werden.

6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im August 2025 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

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

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

6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des Naturparks „Altmühltaal“ und damit in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltaal““ beginnt etwa 130 m nördlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der geringen Größe des Plangebietes sind keine Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck der Gebiete zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Die Heckenstruktur nordöstlich des Geltungsbereichs ist als Teilfläche -002 des Biotops-Nr. 6933-0058 „Hecken nördlich und westlich von Schutzzendorf“ in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Beeinträchtigungen der Fläche östlich der Kreisstraße sind bei ordnungsgemäßer Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Bayern-Atlas PLUS, 23.09.2025)

(Naturpark = gesamter Ausschnitt
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 mittelrosa mit Punkten = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen, inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst
 hellrosa Flächen = Biotopkartierung ohne gesetzlich geschützte Anteile
 rote Umrundung = Plangebiet)

6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzwert eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

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

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der „Fränkischen Alb“ (D61) mit der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A).

6.3.1 Schutzwert Geologie und Boden

Bestand:

Die geologischen Verhältnisse im Bereich von Schutzendorf sind durch Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten geprägt. Die Geologische Einheit ist der Malm (Weißer Jura), überwiegend bestehend aus Mergel-, Kalk- und Dolomitstein (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000). Auf diesen Substraten haben sich nahezu aus-

schließlich Braunerden aus schuttführendem Schluff bis Ton (Lösslehm) entwickelt (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Die Flächen sind durch frühere landwirtschaftliche und anthropogene Nutzungen bereits vorbelastet; teilweise liegen gestörte Bodenprofile sowie veränderte Bodeneigenschaften vor.

Auswirkungen:

Im Zuge der Bebauung werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das natürliche Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen temporär eingeschränkt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Eingriffe werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Anlagebedingt ist im Bereich der Ausweisung als Gewerbegebiet aufgrund der Bebauung und der erforderlichen Erschließungsflächen mit Vollversiegelung (GRZ 1,0) zu rechnen. Damit gehen die Bodenfunktionen in diesem Bereich vollständig verloren. Neben dem Verlust der Bodenfunktionen bestehen durch die Versiegelung negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen.

Im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen können die unversiegelten Bodenflächen ihre natürlichen Funktionen weiterhin erfüllen. Im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Bepflanzung und Nutzung zur Versickerung von Niederschlagswasser eine geringfügige Aufwertung in Bezug auf den Bodenhaushalt zu erwarten.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der Vollversiegelung im Bereich des Gewerbegebiets insgesamt als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, können die Auswirkungen nicht vollständig vermieden oder ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Vollversiegelung im Bereich der GE-Fläche und dem damit verbundenen dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen werden aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße die Auswirkungen auf das Schutzgut „Geologie und Boden“ insgesamt als mittlere Erheblichkeit eingestuft.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserrechtliche Schutzgebiete und natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geologische Einheit des Malms geprägt. In den oberflächennahen Bodenschichten liegt ein Kluft-Karst-Grundwasserleiter vor, während im Bereich der Mergelsteine ein Grundwassergeringleiter ausgebildet ist. Der Untergrund besteht überwiegend aus geschichtetem bis massigem Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten. Das Filtervermögen ist insgesamt sehr gering, ebenso die Porendurchlässigkeit, die jedoch in Abhängigkeit von der Bodenzusammensetzung lokal variieren kann (Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000).

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten nach dem Stand der Technik weitgehend ausgeschlossen

werden, sodass die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen ist.

Die Vollversiegelung im Bereich des Gewerbegebiets führt zu Verlust der wasserbezogenen Bodenfunktionen wie Versickerung, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildung. Der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Die angrenzenden Grünflächen können die Funktionen für den Wasserhaushalt weiterhin erfüllen. Anfallendes Niederschlagswasser wird Versickerungsmulden und -flächen innerhalb der Grünflächen zugeführt. Damit wird der Oberflächenabfluss minimiert und das anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert. Die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen tragen über Verdunstung zum natürlichen Wasserkreislauf bei.

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund eine qualifizierte Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, einzuholen.

Unter Berücksichtigung der dezentralen Versickerung im Bereich der Grünflächen und der insgesamt geringen Größe der versiegelten Gewerbefläche werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ wird damit insgesamt als gering eingestuft.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Planungsgebiets Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überhitzen Siedlungsflächen dar. Aufgrund der Topografie kann in gewissem Maße erwärmte Luft in den Sommermonaten aus dem Ortsbereich abfließen und Kaltluft zufließen.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand im Übergang in die freie Landschaft.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist durch Baustellenverkehr und Erdarbeiten mit einer vorübergehenden Zunahme von Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Diese treten lokal begrenzt und zeitlich befristet auf, sodass die baubedingten Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft werden.

Anlagebedingt wird eine bislang unversiegelte Kaltluftentstehungsfläche überprägt. Die versiegelten Flächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die Grünflächen mit Baum- und Heckenpflanzungen sowie Versickerungsmulden wirken durch randliche Verschattung, Verdunstung und Staubfilterung ausgleichend auf die aufgewärmten versiegelten Flächen. Über die Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld ist ausreichend Luftaustausch möglich, um einer erheblichen Erhitzung entgegen zu wirken. Die anlagebedingten klimatischen Auswirkungen werden daher insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingt entstehen durch An- und Abfahrtverkehr sowie Lagerung und Umschlagvorgänge (z.B. Aufwirbelung von Feinstaub) potenzielle Emissionen, die jedoch durch organisatorische und technische Maßnahmen (z.B. geschlossene Lagerbereiche, regelmäßige Reinigung) sowie die eingründende Bepflanzung reduziert werden

können. Unter Berücksichtigung dieser Regelungen sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ als gering einzustufen.

Fazit:

Die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ ergibt aufgrund der geringen Flächenausdehnung, trotz der Vollversiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen, unter Berücksichtigung der eingrünenden Grünflächen insgesamt eine geringe Erheblichkeit.

6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich erfolgt an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um mögliche Auswirkungen auf relevante Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (vgl. Anlage 2 und Kapitel 0). Die Ergebnisse fließen in die nachfolgende Bestandsbeschreibung und Bewertung ein.

Die Fläche wurde am 19.08.2025 durch B. Eng. S. Jovi begangen und kartiert.

Bestand:

Der Geltungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Aktuell – in Vorbereitung zur geplanten Baumaßnahme - liegt die Fläche brach. Typische Vegetation mehrjähriger Ackerbrachen mit Hochstauden und beginnender Gehölzsukzession konnte noch nicht verzeichnet werden. Die Vegetation umfasst u.a. Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Wilde Möhre (*Daucus carota* subsp. *carota*) und Trespen-Arten (*Bromus* spp.).

Vorkommen der Zauneidechse werden lt. saP aufgrund fehlender Habitatstrukturen und des hohen Prädationsdrucks (z.B. durch Hauskatzen) ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich kann durch Fledermausarten z.B. (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr) als Jagdhabitat genutzt werden. Übertragungs-, Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der saP wurden im Geltungsbereich und im planungsrelevanten Umfeld insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen, darunter 10 saP-relevante Brutvogelarten. Der direkte Geltungsbereich wird überwiegend zur Nahrungssuche aufgesucht.

Die nachgewiesenen Insektenarten sind unspezialisiert und faunistisch unauffällig. Kleinsäuger wie Igel können vorhandene Strukturen als Nahrungshabitat und Rückzugsraum nutzen. Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie sind ausgeschlossen.

Insgesamt wird die naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet als gering eingestuft.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt gemäß §14 BNatSchG einen Eingriff in bestehende Biotop- und Nutzungsstrukturen dar.

Durch baubedingte Erdarbeiten kommt es zu temporären Beeinträchtigungen der Vegetation sowie zum Verlust und zu Beunruhigung von Nahrungshabiten und Rückzugsräumen. Über Vermeidungsmaßnahme V-M 1 wird eine zeitliche Beschränkung

für die Baufeldräumung festgesetzt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche, der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme sowie der zeitlich und räumlich beschränkten Bauarbeiten werden die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Durch das Bauvorhaben werden rund zwei Drittel des Plangebiets versiegelt, wodurch Lebensräume mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit dauerhaft verloren gehen. Im Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft ist auf der 3 m breiten Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die festgesetzten Grünflächen im Norden und Osten werden als Streuobstwiese mit extensivem Unterwuchs festgesetzt (Pflanzgebot A). Entlang der Außenseiten sind ebenfalls 2-reihige Hecken zu pflanzen. In der Satzung wird eine Vorauswahl geeigneter, heimischer Gehölze genannt. In der Grünfläche ist außerdem die Anlage von Versickerungsmulden bzw. -flächen festgesetzt. Die begrünten Mulden für temporären Einstau fügen sich in die Ausgleichsfläche ein. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Einzäunungen zwischen der Ausgleichsfläche und der freien Landschaft sollten durchgängig für Kleintiere gestaltet werden. Damit werden Nahrungshabitat und Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten geschaffen.

Über Vermeidungsmaßnahme V-M 2 werden Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten festgesetzt. Dadurch können Verletzungen und Verluste von bspw. Singvögeln minimiert werden. Das Verbot von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen minimiert Lichtirritationen für Insekten und insektenjagende Tierarten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen insgesamt als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden v.a. durch An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Betriebsfahrzeugen sowie durch Umlagern von Materialien verursacht. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße am Ortsrand von Schutzenhof bestehen bereits Vorbefestigungen durch Beunruhigungen. Störungsunempfindliche Arten können im Bereich der Ausgleichsmaßnahme weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat finden. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

Fazit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sind insgesamt als gering einzustufen.

In Kapitel 6.5 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt. Genauere Aussagen zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten werden in der beigefügten saP getroffen und in Kapitel°0 zusammengefasst.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild im Übergang zwischen der Siedlungsfläche und der landwirtschaftlich genutzten Flur wird geprägt durch die Ortsrandbebauung mit dorftypischen Wohn- und Nebengebäuden mit kulturlandschaftstypischen Satteldächern, Kleingewerbe, dem Kirchturm von St. Wolfgang, Hof- und Gartenflächen sowie den bewirtschafteten Feldern und einzelnen Gehölzen. Im Norden prägen Waldfächen den Horizont. Im Südwesten sind in der Ferne Windräder sichtbar.

Ein Netz aus Wander- und Wirtschaftswegen erschließt die Umgebung und wird regelmäßig von Erholungssuchenden genutzt. Das Plangebiet selbst besitzt jedoch keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung oder das Landschaftsbild.



Abbildung 2: Blick über das Plangebiet in Richtung Westen

Auswirkungen:

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzbau „Erholung“ ergeben sich vorrangig durch Veränderungen im Landschaftsbild. Eine direkte Beeinträchtigung regional bedeutsamer Wander- und Radwege ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der Lage am nördlichen Ortsrand nicht zu erwarten.

Temporäre Auswirkungen wie Bauflächen und -fahrzeuge sowie Lärm und visuelle Störungen während der Bauphase beschränken sich auf den Bereich der Erschließung und Bebauung und werden als gering eingestuft.

Anlagebedingt wird die bisherige Ackerfläche am Ortsrand durch eine Halle und Erschließungsflächen überformt. Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird die Firsthöhe auf 8,5 m beschränkt. Als Dachform sind Dächer mit einer Neigung von 10-20 ° zulässig. Geplant ist ein flaches Satteldach mit einer Eindeckung aus rotem Sandwichblech, ggf. mit einer PV-Anlage. Die Fassade ist in Porenbeton geplant.

Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika bzw. den First nicht überragen. Das Verbot von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen reduziert die Lichtverschmutzung und Blendwirkungen. Über die festgesetzten Pflanzgebote wird eine gute Eingrünung an den drei Außenseiten erreicht. Insgesamt werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als gering bewertet.

Betriebsbedingt ist durch An- und Abfahrtsverkehr, Lagerung und allgemeine betriebliche Tätigkeiten mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Diese mindern die Erholungsfunktion des unmittelbaren Bereichs geringfügig, haben jedoch keine spürbare Auswirkung auf den umliegenden Landschaftsraum. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlich geprägten Vorbelastung werden die betrieblichen Auswirkungen als gering eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen zur Eingrünung, zur maximalen Firsthöhe und zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Auswirkungen auf das Schutzbau „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als gering zu bewerten.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schutzenhof. Im Süden schließen die dörflich geprägten Siedlungsflächen von Schutzenhof an. Die freie Landschaft westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich überwiegend als Ackerfläche genutzt. Westlich des Geltungsbereichs liegt eine als Grünland bewirtschaftete Fläche mit einzelnen Obstbäumen.

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die östlich verlaufende Kreisstraße RH 30 (St.-Wolfgang-Straße).

Damit bestehen Vorbelastungen durch Verkehr und dorftypische, kleinbetriebliche bzw. landwirtschaftliche Immissionen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Zudem wird es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Baustellenverkehr auf den umliegenden Straßen kommen. Diese Auswirkungen sind temporär und werden insgesamt als gering eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die Halle und die Erschließungsflächen auf das Schutzgut Mensch entstehen indirekt über die Auswirkung auf das Ortsbild. Wie erwähnt, werden diese Beeinträchtigungen durch baurechtliche Festsetzungen und die Eingrünung minimiert und als gering bewertet.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Lagerung von Geräten und Materialien des Bestattungswesens vorsieht, entstehen betriebsbedingte Auswirkungen überwiegend durch An- und Abfahrtverkehr von Mitarbeitern sowie Lagerung und Umschlagvorgänge der Särge und Materialien. Auch bei sachgerechtem Betrieb können Emissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Über geschlossene Lagerbereiche und die eingrünende Ausgleichsfläche können die Auswirkungen auf die Umgebung minimiert werden.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Im Süden grenzen Nutzungsgebäude eines Kleinbetriebes an. Die nächstliegenden Wohngebäude liegen beiderseits der St.-Wolfgang-Straße gut 60 m südlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Größe des Betriebs, der Lage und der genannten Maßnahmen werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bewertet.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Betriebsgröße und -art, der angrenzenden Nutzungen, der festgesetzten Eingrünung sowie der typischen Emissionen im ländlich geprägten Umfeld werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ insgesamt als gering eingestuft.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Knapp 40 m südlich des Geltungsbereichs steht am Rand der St.-Wolfgang-Straße (Kreisstraße) auf der Grünfläche eines Kleinbetriebs ein als Baudenkmal eingetragenes Wegkreuz (Bayerische Denkmalliste Nr. D-5-76-122-171).

Die denkmalgeschützte St. Wolfgang-Kirche liegt im Ortszentrum gut 300 m südlich des Geltungsbereichs. Der Kirchturm ist von der Kreisstraße auf Höhe des Geltungsbereichs aus sichtbar.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet Greding zahlreiche Bodendenkmäler dokumentiert. Die nächstliegenden erfassten Bodendenkmäler sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde sowie ein Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der St.-Wolfgang-Kirche und ein vorgeschichtlicher Bestattungsplatz etwa 180 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

Aufgrund der Vielzahl bekannter Bodendenkmäler im Umfeld kann ein potenzielles Vorkommen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Auswirkungen:

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der bekannten Boden- und Baudenkmäler ist nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können theoretisch durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen, sind jedoch aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Sofern im Planungsgebiet keine bisher unbekannten Bodendenkmäler gefunden werden, können potenzielle anlage-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen als gering bewertet werden.

Fazit:

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

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche fortgeführt. Eine städtebauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort fände nicht statt.

Aufgrund der betrieblichen Abläufe der Firma ist die Nähe zwischen dem bestehenden Betriebsgelände in Schutzendorf und dem geplante Außenlager erforderlich. Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, steht in Schutzendorf keine geeignete, ausreichend große Baufläche zur Verfügung. Ohne den möglichen Bau des Außenlagers käme es ggf. zur Abwanderung des Betriebs.

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

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

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf Flächen mit naturschutzfachlich überwiegend geringem Wert minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Eine effiziente Erschließung reduziert ebenfalls die Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

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

- Mutterboden ist gemäß §°202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, getrennt zu lagern und bei Bedarf wiederzuverwenden; Bodenabtrag und Lagerung nach DIN 18915.
- Schonende Oberbodenbehandlung
- Minimierung von Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen
- Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen rechtlichen Normen und Vorschriften zu beachten.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung temporärer Beeinträchtigungen.
- Umweltschonende Ausführung aller baulichen Maßnahmen gemäß BauGB und BNatSchG, insbesondere zum Schutz von Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren.

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

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft,

Das Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen leistet einen wichtigen Beitrag zum Schutz mehrerer Umweltgüter. Durch die Begrünung werden natürliche Bodenfunktionen erhalten und die Aufheizung versiegelter Flächen durch Verschattung reduziert. Gleichzeitig wird der Regenwasserabfluss gemindert und durch Verdunstungskühle ein lokal kühler Effekt erzielt. Zudem trägt die Bepflanzung zur Bindung von Staub und Feinpartikeln bei, verbessert das Mikroklima.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung

Auf Grundlage der saP werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um Gefährdungen saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten bzw. das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz sog. Allerweltsarten.

Die festgesetzten Pflanzungen bieten künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Durch Aufwertung im Vergleich zur heutigen Ackernutzung können sie teilweise als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Des Weiteren grünen sie die geplante Bebauung ein und fördern einen landschaftsverträglichen Übergang zwischen neuem Ortsrand und freier Landschaft.

6.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

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

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

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

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

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

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

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

Wie in Kapitel 6.3 beschrieben, wird durch die geplante Bebauung eine bislang als Acker (A11¹) bewirtschaftete Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (2 Wertpunkte WP²) überformt.

-
1. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotoptwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung
 2. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotoptwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzwesens Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangs- zustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungs faktor / GRZ	Fläche gerundet	Ausgleichsbedarf
BNT geringer Bedeutung (Acker)	3	westliche Grünfläche (Pflanzgebot B)	0,0	250 m ²	0 WP
		nördliche und östliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme Pflanzgebot A und Pflanzgebot B)	0,0	1.700 m ²	0 WP
		Gewerbegebiet, Erschließung	1,0	3.890 m ²	11.670 WP
				5.840 m²	11.670 WP

6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese

Fl.-Nr. 56 (Tfl.), Gemarkung. Schutzendorf

Maßnahmenfläche: 1.700 m²

Ausgangszustand: Ackerflächen (A11)

Zielbiotop: Streuobststreie im Komplex mit extensiv genutztem Grünland und Hecke (B432)

Die Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen wird auf der privaten Grünfläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs umgesetzt. Zur ökologischen Aufwertung sind insgesamt elf hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, alter Sorten als lockere Baumreihe zu pflanzen (vgl. Pflanzgebot A).

Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt zwischen 10 und 12 m.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat und angepasste Pflege extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Als Saatgut ist ausschließlich regionales Saatgut zu verwenden, entweder als Heudrusch oder alternativ als Regiosaatgut der Region°14 („Fränkische Alb“; Saatgutmischung RSM°8.1.3 bzw. Streuobstwiesenansaat).

Im Randbereich ist gemäß Pflanzgebot B ergänzend eine mind. 2-reihige gemischte Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen.

Die Wiesenfläche zwischen den Bäumen und Sträuchern kann zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt und ausmodelliert werden.

Damit ergibt sich kleinflächig ein Mosaik aus Obstbäumen, extensivem Grünland mit frischen bis temporär feuchten Standortbedingungen und schmalen Heckenstrukturen. Die Struktur stellt eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung dar. Sie bietet künftig Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche störungsunempfindliche Tierarten und kompensiert den Verlust bestehender Biotope- und Nutzungsstrukturen.

Pflegevorgaben sowie die zu verwendenden Arten ergeben sich aus der Satzung. Für die Umsetzung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth empfohlen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 1.700°m² und führt zu einer bilanziellen Aufwertung von 11.900 Wertpunkten (vgl. Tabelle 2). Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den Geltungsbereich ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 11.670 WP.

Durch die Ausgleichsmaßnahme und die Pflanzgebote werden 11.900 Wertpunkten kompensiert.

Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell **vollständig ausgeglichen** (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prog- nosewert	Fläche (m ²) gerundet	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto
Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Streuobstwiese										
A11	Acker	2	B432	Streuobstwiese im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung, einschl. randlicher Heckenpflanzung	10	-1	1.700	7	--	11.900
Summe Ausgleichsumfang in WP						1.700				11.900

6.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Gemäß Anlage 1, Nr. 2d BauGB sind hierbei die Ziele und die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Die Prüfung beschränkt sich daher auf Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und im Rahmen der beabsichtigten Planung.

Im Umfeld von Schutzenhof bestehen keine nennenswerten Reserven an Gewerbeflächen im wirksamen FNP. Aufgrund der bisher intensiven Nutzung der Fläche, der direkten Verbindung zur Kreisstraße RH 30 und des unmittelbaren Anschlusses an einen bestehenden Gewerbebetrieb im Süden ist das Plangebiet verkehrstechnisch, städtebaulich und naturschutzfachlich gut geeignet.

Die zur Verfügung stehende Fläche wird effektiv genutzt. Randlich kann der erforderliche Ausgleich direkt auf dem Grundstück erbracht werden.

Sinnvolle alternative Planungsvarianten konnten nicht ermittelt werden.

6.5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ plant die Stadt Greding gemeinsam mit der Firma Bestattungen Mühleck die Errichtung einer Lagerhalle im nördlichen Ortsrand von Schutzenhof. Der aktuelle Umweltzustand des Plangebietes wurde auf Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen bewertet.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben sich vor allem aus der Zunahme der Versiegelung und der Überprägung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird sowohl der naturschutzfachliche Ausgleich erbracht, als auch eine landschaftsverträgliche Einbindung erreicht.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 11.670 Wertpunkte. Zur Deckung des Kompen-sationsbedarfs wird auf den Grünflächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs eine Streuobstreihe mit extensivem Unterwuchs angelegt (Ausgleichsmaßnahme und Pflanzgebot A). Randlich wird auf der Grünfläche außerdem eine Hecke gepflanzt.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich wird über die Pflanzmaßnahme auch eine gute Eingrünung der geplanten Halle inkl. Erschließungsflächen erreicht. Zur Eingrünung nach Westen wird westlich der Halle eine mind. 2-reihige Heckenpflanzung festgesetzt.

Artenschutzrechtlich kann unter Berücksichtigung der beiden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Pflanzungen bieten künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten der Siedlungsräinder.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (saP) 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine saP durch Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Str. 1, 91154 Roth, erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 11.07.2025 ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie mehreren Begehungen im Frühjahr/Frühsommer 2025 wurden Aussagen zu potenziellen und tatsächlichen Vorkommen sowie zur Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vier Brutvogelkartierungen zwischen April und Juni 2025 durchgeführt. Insgesamt konnten 13 Vogelarten nachgewiesen werden, darunter Amsel, Goldammer, Hausrotschwanz, Mäusebussard, Turmfalke und Wiesenschafstelze. Sieben Arten sind in der Roten Liste Deutschlands und Bayerns geführt, darunter Feldlerche, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Stieglitz, Dorngrasmücke, Haussperling und Rotmilan. Keine dieser Arten nutzt jedoch die Eingriffsfläche als Brut- oder regelmäßigen Aufenthaltsort.

Im Zuge einer Übersichtsbegehung im Mai 2025 konnten keine Reptilienhabitatem festgestellt werden. Die Fläche weist keine geeigneten Strukturen für ein Vorkommen der Zauneidechse auf; Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätze fehlen vollständig, zudem besteht ein erhöhter Prädationsdruck. Eine Besiedlung wird daher ausgeschlossen.

Als Säugetierarten wurden zwei potentiell vorkommende Fledermausarten festgestellt. Innerhalb der Eingriffsfläche befinden sich keine Quartiere, sie kann jedoch als potenzielles Jagdgebiet dienen.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden im Wirkraum nicht festgestellt, ein Vorkommen ist auszuschließen.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden auf Grundlage des Gutachtens als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

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

Fazit:

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.°1 Nrn.°1 bis 3 i.V.m. Abs.°5 BNatSchG zu erwarten.

8 Aufstellungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 13.11.2025

geändert:



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner

Erster Bürgermeister