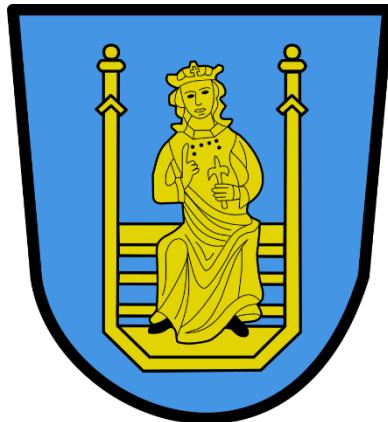


# STADT GREDING



# 23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

# PARALLELVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „GEWERBEHALLE MÜHLECK“

# **BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB**

Vorentwurf i.d.F. vom 13.11.2025

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Plangebiet .....	3
1.3	Planverfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Konzeption.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung .....	4
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung .....	4
3.3	Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz).....	4
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>5</b>
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	8
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	9
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	9
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	10
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	10
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	10
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	11
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>12</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Planerfordernis

Im Zentrum des Gredinger Ortsteils Schutzendorf liegt an der St.-Wolfgang-Straße das Betriebsgelände der im Bestattungsgewerbe tätigen Firma Bernhard Mühleck. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Betriebsgelände plant die Firma die Errichtung eines Außenlagers. Dieses Außenlager muss aus betrieblichen Gründen in direkter Nähe zum bestehenden Betriebsstandort entstehen.

Für die Stadt Greding ergibt sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das Erfordernis, die Errichtung des Außenlagers durch eine Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ nach § 12 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Freifläche am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf zu einer gewerblichen Baufläche.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die Darstellung des FNPs von den Zielen des Bebauungsplans abweicht, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans das Erfordernis zur Änderung des FNPs. Hierbei handelt es sich um die 23. Änderung des seit dem 23.03.2000 wirksamen FNPs der Stadt Greding.

### 1.2 Plangebiet

Der Bereich der vorliegenden Änderung des FNPs liegt nördlich der bestehenden Bebauung von Schutzendorf im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Da der Bebauungsplan Nr. 73 insgesamt von den Darstellungen des FNP abweicht, deckt sich der Bereich der FNP-Änderung mit dem Plangebiet des Bebauungsplans.

### 1.3 Planverfahren

Die vorliegende Änderung des FNPs erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ und damit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## 2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbehalle Mühleck“ schafft die Stadt Greding auf einer Fläche im Außenbereich ihres Ortsteils Schutzenhof eine 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 Entwicklungsachsen 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.

## **3 Planerische Konzeption**

### **3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung**

Der bisher wirksame FNP stellt den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung im Süden als Baufläche (Dorfgebiet) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und im Norden als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der in den FNP integrierte Landschaftsplan zeigt nördlich der Baufläche eine zu schaffende Ortsrandeingrünung. Zudem ist entlang der Kreisstraße RH 30 die begleitende Anbauverbotszone gemäß BayStrWG (15 m, gemessen vom Fahrbahnrand) nachrichtlich dargestellt.

### **3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung**

Die vorliegende Änderung des FNPs stellt den Änderungsbereich als Baufläche (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO dar. Die gemäß dem Landschaftsplan zu schaffende Ortsrandeingrünung wird an den Rand der Baufläche verschoben. Die nachrichtliche Darstellung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße RH 30 wird übernommen.

### **3.3 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)**

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

<b>Beabsichtigte Bodennutzung</b>	<b>Flächenanteil</b>	<b>Fläche absolut</b>
Baufläche (Gewerbegebiet)	100 %	ca. 5.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Bereich der FNP-Änderung</b>	<b>100 %</b>	<b>ca. 5.800 m<sup>2</sup></b>

## 4 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 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.

### 4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Bereich der FNP-Änderung liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des Naturparks „Altmühlthal“ und damit in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzone im Naturpark „Altmühlthal““ beginnt etwa 130 m nördlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf den Schutzzweck der Gebiete zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Die Heckenstruktur nordöstlich des Änderungsbereichs ist sowohl im bisher wirksamen FNP, als auch in der 23. Änderung als Hecke dargestellt. Die Hecke ist als Teilfläche - 002 des Biotops Nr. 6933-0058 „Hecken nördlich und westlich von Schutzendorf“ in der Bayerischen Biotopekartierung erfasst. Beeinträchtigungen der Fläche östlich der Kreisstraße sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

### 4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im FNP als Baufläche (dörfliches Mischgebiet) und Fläche für die Landwirtschaft (landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche) 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.

#### 4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

*Bestand:*

Der Bereich der FNP-Änderung liegt naturräumlich innerhalb der Haupteinheit „Fränkische Alb“ (D61), Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A), und gehört geologisch zum Malm (Weißen Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitsteinen. Die

anstehenden Böden sind überwiegend Braunerden aus schuttführendem Schluff bis Ton, die durch landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt sind.

Das Grundwasser wird durch Kluft-Karst-Gesteine des Malms geprägt; das Filtervermögen ist gering bis mäßig.

Wasserrechtliche Schutzgebiete und natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich der FNP-Änderung nicht vorhanden.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Planungsgebiets Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überhitzten Siedlungsflächen dar.

#### *Bewertung:*

Mit der Darstellung als Gewerbefläche anstelle der bisherigen Darstellung als dörfliches Mischgebiet und landwirtschaftliche Fläche ist trotz der vorgesehenen ortsrandschaftlichen Gestaltung eine Zunahme der versiegelten Flächen verbunden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Gleichzeitig werden das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung reduziert, während der Oberflächenabfluss zunimmt. Darüber hinaus führt eine Ausweitung der versiegelten Flächen zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

Über die Darstellung der Gehölzpflanzung werden randlich unversiegelte Flächen und Strukturen vorgesehen, die über Versickerung, Verdunstung und Verschattung die Auswirkungen reduzieren können.

Unter Berücksichtigung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt oder ggf. im Rahmen der Ausführung umgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren.

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung durch effektive Nutzung der GE-Fläche und Festsetzung von randlichen Grünflächen im Bereich der dargestellten Gehölzpflanzung,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in randlichen Grünflächen, durch eine Versickerungsmulde, und damit Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung in Teilbereichen der Erschließungsfläche,
- Konkretisierung der dargestellten Gehölzpflanzung als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Bei Realisierung der künftigen Gewerbefläche im Änderungsbereich sind unter Berücksichtigung der geringen Größe, der dargestellten Gehölzpflanzung und der angrenzenden Strukturen sowie möglicher Vermeidungsmaßnahmen überwiegend geringe, in Bezug auf die Versiegelung von Bodenflächen mittlere, Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

#### 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 das Büro ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Roth bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

*Bestand:*

Die bislang als dörfliches Mischgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im Änderungsbereich, wurde bisher vollständig landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Die bestehenden Strukturen bieten potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind nicht bekannt. Aufgrund der Ortsnähe und bisherigen Nutzung ist mit besonders empfindlichen Arten nicht zu rechnen.

*Bewertung:*

Die geplante Darstellung als Gewerbegebiet führt zu einer erhöhten Versiegelung im Vergleich zur bisherigen Darstellung und Nutzung. Damit gehen Biotopstrukturen sowie Lebensräume und Nahrungshabitate mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Diese Beeinträchtigungen sind voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kompensierbar.

Über die dargestellte Gehölzpflanzung kann, je nach Gestaltung, randlich eine Biotopstruktur mit mittlerer Bedeutung entwickelt werden. Diese kann künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten der Siedlungsändern bieten.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Zur Minderung der Auswirkungen sind u.a. folgende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen:

- Konkretisierung der dargestellten Gehölzpflanzung unter ökologischen Aspekten,
- Förderung heimischer, standortgerechter Laubgehölze,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen,
- Verzicht auf bodendichte Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit,
- Reduktion nächtlicher Beleuchtung,
- bauzeitliche Schutzmaßnahmen und geregelte Baulandfreimachung.

Damit sind durch die FNP-Änderung 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 geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

#### 4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

##### *Bestand:*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schutzbendorf. Im bisher wirksamen FNP wurde der südlich Teil als dörfliches Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung und der nördliche Abschnitt als Fläche für die Landwirtschaft (landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche) dargestellt. In der Realität wir die gesamte Fläche bisher landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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 Waldflächen den Horizont. Im Südwesten sind in der Ferne Windräder sichtbar.

##### *Bewertung:*

Durch die geänderte Darstellung als Gewerbegebiet wird der Ortsrand etwas weiter nach Norden verschoben. Über die dargestellte Gehölzpflanzung zur Ortsrandgestaltung werden eine gute Ortsrandeingrünung und ein guter Übergang in die freie Landschaft angestrebt.

Um eine angemessene Siedlungsentwicklung und Ortsrandgestaltung zu gewährleisten sowie Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen folgende Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung, um überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper zu vermeiden,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden,
- Konkretisierung der dargestellten Gehölzpflanzung als effektive ortsrandeingrünende Grünfläche und Pflanzung,
- Förderung heimischer, standortgerechter Laubgehölze mit optisch ansprechenden, vielfältigen Aspekten im Jahresablauf und Beschränkung von fremdländischen Gehölzarten sowie von Nadelgehölzen, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, sind durch die FNP-Änderung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung zu erwarten.

#### **4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

*Bestand:*

Der Änderungsbereich war bislang als dörfliches Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung sowie als Fläche für die Landwirtschaft (landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche) dargestellt und wurde vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die freie Landschaft westlich, nördlich und östlich des Änderungsbereichs ist ebenfalls als Landwirtschaftsfläche dargestellt und wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im Süden schließt Kleingewerbe an den Änderungsbereich an, im Osten verläuft die Kreisstraße.

Damit bestehen Vorbelastungen im ortsüblichen Bereich.

*Bewertung:*

Die geänderte Darstellung als Gewerbefläche erweitert den Ortsrand nach Norden. Über baurechtliche Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans sowie Festsetzungen zur baulichen Nutzung einschließlich der Festlegung von Betriebszeiten und Beschränkungen für selbstleuchte und abstrahlende Werbeanlagen können Auswirkungen gemindert werden. Die dargestellte Gehölzpflanzung schirmt das Gewerbegebiet ab. Insgesamt sind aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche für ein ortsansässiges Bestattungsunternehmen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, der Kreisstraße und dem südlich angrenzenden Kleingewerbe geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Bestand:*

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Vorschriften nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

*Bewertung:*

Direkte Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung für die bekannten Bau- und Bodendenkmäler können ausgeschlossen werden. Indirekte Beeinträchtigungen durch

Änderung des Ortsbildes können durch die unter Orts- und Landschaftsbild genannten Maßnahmen ebenfalls minimiert werden.

Sofern im Planungsgebiet keine bisher unbekannten Bodendenkmäler gefunden werden, können potenzielle Auswirkungen der geänderten Darstellung als gering bewertet werden.

#### **4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der FNP-Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

### **4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die FNP-Änderung würde für die südliche Teilfläche weiterhin die Option einer dörflichen Bebauung bestehen und die Gesamtfläche in absehbarer Zeit weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Realisierung der konkret vorliegenden, geplanten Nutzung als Lagerfläche eines ortsansässigen Bestattungsunternehmens wäre aufgrund des Flächenbedarfs nicht möglich und könnte ggf. zur Abwanderung des Betriebes führen.

### **4.4 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, mögliche Beeinträchtigungen von 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 parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren.

Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, 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.

#### **4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben. Im der Bebauungsplanaufstellung sind diese zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen.

#### 4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Notwendigkeit und der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) zu ermitteln. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Ermittlung an Hand der Größe des Änderungsbereichs, des Vorwerts der Fläche sowie der zu erwartenden Grundflächenzahl erfolgen.

In Abhängigkeit der Gestaltung einer randlichen Grünfläche mit Bepflanzung kann der Ausgleich voraussichtlich direkt auf der Fläche erfolgen und somit der Kompensationsbedarf gedeckt werden.

#### 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung einer Gewerbefläche mit randlicher Gehölzpflanzung bewertet werden.

Der Änderungsbereich ist im südlichen Teil bisher bereits als Dorfgebiet ausgewiesen und grenzt an bestehendes Kleingewerbe an. Eine Änderung und nördliche Erweiterung als Gewerbegebiet ist daher städtebaulich sinnvoll, während andere Standorte mit deutlich höherem Flächen- und Planungsaufwand verbunden wären und wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 dargestellten städtebaulichen, naturschutzfachlichen und technischen Aspekte stellt die gewählte Lösung die insgesamt verträglichste und zielführendste Planungsvariante dar.

#### 4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 23. Änderung des FNP der Stadt Greding wird die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Nutzungen in Schutzendorf geschaffen.

Der Änderungsbereich umfasst im Süden eine als Mischgebiet dargestellte Baufläche und im Norden eine Fläche für die Landwirtschaft. Der Änderungsbereich wird im FNP künftig als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Gewerbefläche liegt am nördlichen Ortsrand von Schutzendorf, wodurch eine organische Ortsrandentwicklung ermöglicht wird.

Durch die geänderte Darstellung und die daraus folgende künftige Bebauung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen sowie von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu rechnen. Die dargestellte randliche Gehölzpflanzung minimiert die Auswirkungen.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen und Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Planungsebenen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Konkrete Festsetzungen zur bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Gestaltung sowie von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu treffen. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung geeignet.

Die nachstehende Tabelle 1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzbereich	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering bzw. mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding wurde ausgearbeitet vom

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

aufgestellt: 13.11.2025

geändert:

**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