



**Bernhard Mühleck**  
**St.-Wolfgang-Straße 10**  
**91171 Greding**

# **GEWERBEHALLE IN SCHUTZENDORF, STADT GREDING**

## **VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

**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](http://www.ib-klos.de)

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto:info@ib-klos.de)

# **1 Vorhaben**

## **1.1 Vorhabenträger**

Träger des vorliegenden Vorhabens ist die Firma Bernhard Mühleck in der St.-Wolfgang-Straße 10 in 91171 Greding (im Folgenden als „Vorhabenträger“ bezeichnet). Der Vorhabenträger ist regional im Bereich des Bestattungswesens tätig und beschäftigt an seinem Betriebssitz am Standort Schutzensdorf derzeit 9 Mitarbeiter.

## **1.2 Vorhaben**

Da der Betriebssitz im Ortskern von Schutzensdorf für die betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers nicht mehr ausreicht, möchte dieser am nördlichen Ortsrand von Schutzensdorf und damit in unmittelbarer Nähe zum Betriebssitz eine als Außenlager genutzte Lagerhalle errichten (im Folgenden als „Vorhaben“ bezeichnet). Das Vorhaben ergänzt die betrieblichen Einrichtungen am Betriebssitz, der erhalten bleibt.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer rund 1.300 qm großen und 8,50 m hohen Lagerhalle zur Lagerung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen (Traktor, Lkw 7,5 t, Pkw) und Materialien (wie Särge, Urnen) des Bestattungsgewerbes. Hinzu kommen Rangierflächen und umgebende Grünflächen. Das Vorhaben dient ausschließlich zu Lagerzwecken. Es ist weder für Kundenverkehr noch für Produktion bestimmt.

## **1.3 Vorhabenstandort**

Das Vorhaben soll auf dem Flurstück Nr. 56 / Gemarkung Schutzensdorf realisiert werden. Das rund 0,58 ha große, unbebaute und größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es liegt in Fortsetzung der St.-Wolfgang-Straße (zugleich Kreisstraße RH 30) am nördlichen Ortsausgang von Schutzensdorf im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es grenzt im Süden an gewerbliche Bebauung und ist ohne besonderen baulichen Aufwand zu erschließen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb der Anbauverbotszone (15 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße RH 30.

## **1.4 Durch das Vorhaben zu erwartende Emissionen**

Die regelmäßigen Betriebszeiten am Betriebssitz des Vorhabenträgers sind derzeit montags bis donnerstags von 6-19 Uhr und samstags von 7-17 Uhr. Die betrieblichen Aktivitäten im Bereich des Vorhabens werden sich auf die Anlieferung von Särge und Urnen per Lkw (einmal im Vierteljahr zu erwarten), das Umlagern von Materialien, die An- und Abfahrt von Betriebsfahrzeugen (Traktor, Lkw 7,5 t und Pkw, jeweils ca. zweimal täglich) und die tägliche An- und Abfahrt der Mitarbeiter (drei Mitarbeiter, jeweils morgens und abends) beschränken. Aufgrund der tätigkeitsmäßigen und zeitlichen Beschränkung der betrieblichen Aktivitäten sind durch das Vorhaben keine besonderen Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten. Das einzige angrenzende bebaute Grundstück (St.-Wolfgang-Straße 2) wird gewerblich genutzt.

## **1.5 Gewährleistung des Landschafts- und Naturschutzes**

Das Vorhaben soll durch einen vom Vorhabenträger auf dem Flurstück Nr. 56 selbst angelegten und unterhaltenen, mehrere Meter breiten Grünstreifen optisch abgeschirmt

und in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden werden. Aufgrund seiner ausreichenden Tiefe soll ein großer Teil des Grünstreifens als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche genutzt werden. Im Zuge der Grünordnungsplanung werden Betriebsflächen und die Größe der Ausgleichsfläche so aufeinander abgestimmt, dass der für das Vorhaben nachzuweisende naturschutzfachliche Ausgleich vollständig auf dem Flurstück Nr. 56 erbracht werden kann.

## **2 Erschließung**

### **2.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die unmittelbar anliegende St.-Wolfgang-Straße (Kreisstraße RH 30) durch Herstellung einer 8,00 m breiten Grundstückszufahrt. Da sich der Verkehr des Vorhabens auf wenige tägliche An- und Abfahrten sowie einen ca. vierteljährlichen Lkw-Lieferverkehr beschränkt, ergeben sich aus dem Vorhaben keine zusätzlichen Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur in der Umgebung.

### **2.2 Wasserversorgung**

Der Anschluss des Vorhabens an die Wasserversorgung soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe (ZV J-S-T) erfolgen.

Auf dem Standort des Vorhabens liegt bereits der Trinkwasseranschluss des südlich angrenzenden und gewerblich genutzten Grundstücks St.-Wolfgang-Straße 2. Bei gegenseitigem Einverständnis und Abstimmung mit dem ZV J-S-T kann diese Leitung für das Vorhaben mit genutzt werden.

### **2.3 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Vorhabengrundstücks erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Mitarbeiterbereich des Vorhabens soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene öffentliche Kanalnetz der Stadt Greding erfolgen.

Der Schmutzwasseranschluss kann an die auf dem Standort des Vorhabens bereits vorhandene Abwasser-Hausanschlussleitung des südlich angrenzenden Grundstücks St.-Wolfgang-Straße 2 angeschlossen werden. Hierfür ist eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem südlichen Angrenzer zu treffen und die Stadt Greding als Betreiberin der Abwasseranlage einzubeziehen.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und den versiegelten Betriebsflächen des Vorhabenstandortes soll in Versickerungsmulden im Bereich der geplanten Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 56 versickert werden. Bei hydraulischer Verbindung zum anstehenden, klüftigen Kalkstein ist eine gute Versickerungsfähigkeit gegeben, die mittels Versickerungsversuch nachgewiesen wurde.

### **2.4 Elektrizität**

Der Anschluss des Vorhabens an die Elektrizitätsversorgung soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene öffentliche Leitungsnetz der N-Ergie Netz GmbH erfolgen. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger getragen.

### 3 Zeitplan der Umsetzung

Das Vorhaben soll sofort nach der Erteilung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen realisiert werden. Eine genehmigungsfähige Entwurfsplanung für das Vorhaben (siehe Anlage) liegt vor und soll zeitnah als Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

Greding, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bernhard Mühleck (Vorhabenträger)

#### **Anlagen:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan M = 1 : 500
- Grundriss und Schnitt Lagerhalle (ohne Maßstab, Stand Juli 2025)