

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 54
FÜR DAS WOHNGEBIET

„LOHFELD“

IM ORTSTEIL ÖSTERBERG

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 21.10.2021

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 Planungsgebiets	3
1.3	Verfahren	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	7
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	7
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	11
3.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	12
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	12
4.1	Städtebauliche Konzeption	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	13
4.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
4.6	Gestalterische Ziele der Grünordnung	16
4.7	Landwirtschaftliche Immissionen	16
4.8	Flächennutzung	17
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
5.1	Verkehrerschließung.....	18
5.2	Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung.....	18
5.3	Wasserversorgung	20
5.4	Stromversorgung.....	20
5.5	Telekommunikationsanlagen	21
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	21
5.7	Durchführung der Erschließung	21
6	Natur und Umwelt	21
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	21
6.2	Boden-, Wasser- und Klimahaushalt	22
6.3	Tiere und Pflanzen	23

6.3	Orts- und Landschaftsbild.....	24
6.4	Erholungsnutzung.....	25
6.5	Denkmalschutz.....	25
7	Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens.....	26
8	Aufstellungsvermerk.....	28

Anlagen

Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, Heinrich-Lersch-Str. 1, 91154 Roth, mit Datum vom 04.11.2021

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.169 Personen (Stand: 01.06.2020), die sich auf 23 Ortsteile verteilen. Österberg gehört mit rund 140 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen der Großgemeinde.

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

Die zuletzt in Österberg am südöstlichen Ortsrand erschlossenen Wohnbauflächen sind mittlerweile vollständig bebaut, so dass die Stadt derzeit über keine veräußerbaren Grundstücke zur Erfüllung des Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mehr verfügt. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen in Österberg gegenwärtig ebenfalls nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der aktuell allgemein hohen Nachfrage nach Bauland hat der Stadtrat von Greding deshalb beschlossen die Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Österberg entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterzuentwickeln und ein kleineres Wohnbaugebiet auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 „Lohfeld“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Kirchdorf Österberg liegt auf einem Plateau der Südlichen Frankenalb, welches sich zwischen dem Schwarzachtal im Westen und dem Sulztal im Osten ausdehnt. Das Dorf befindet sich etwa 5,5 km nördlich von Greding. Durch die Ortschaft verläuft die Kreisstraße RH 28, die in südlicher Richtung über Röckenhofen nach Greding und in nördlicher Richtung über Kleinnottersdorf nach Obermässing führt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 9 liegt in südlicher Richtung und ist ca. 7 km entfernt.

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Südosten von Österberg und schließt südlich an das bereits vorhandene Neubaugebiet am Auweg an (vgl. Abbildung 1). Im Nordwesten befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, im Westen wird das Planungsgebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt (Verlängerung der Stephanusstraße). Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lohfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Er beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 75 und 76, Gemarkung Österberg, Stadt Greding im Landkreis Roth.

Das natürliche Gelände innerhalb des geplanten Baugebietes fällt von ca. 563 m ü. NN im Nordosten auf ca. 561,5 m ü. NN im Südwesten des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle im Planungsgebiet beträgt ca. 1 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Bisher wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs größtenteils als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

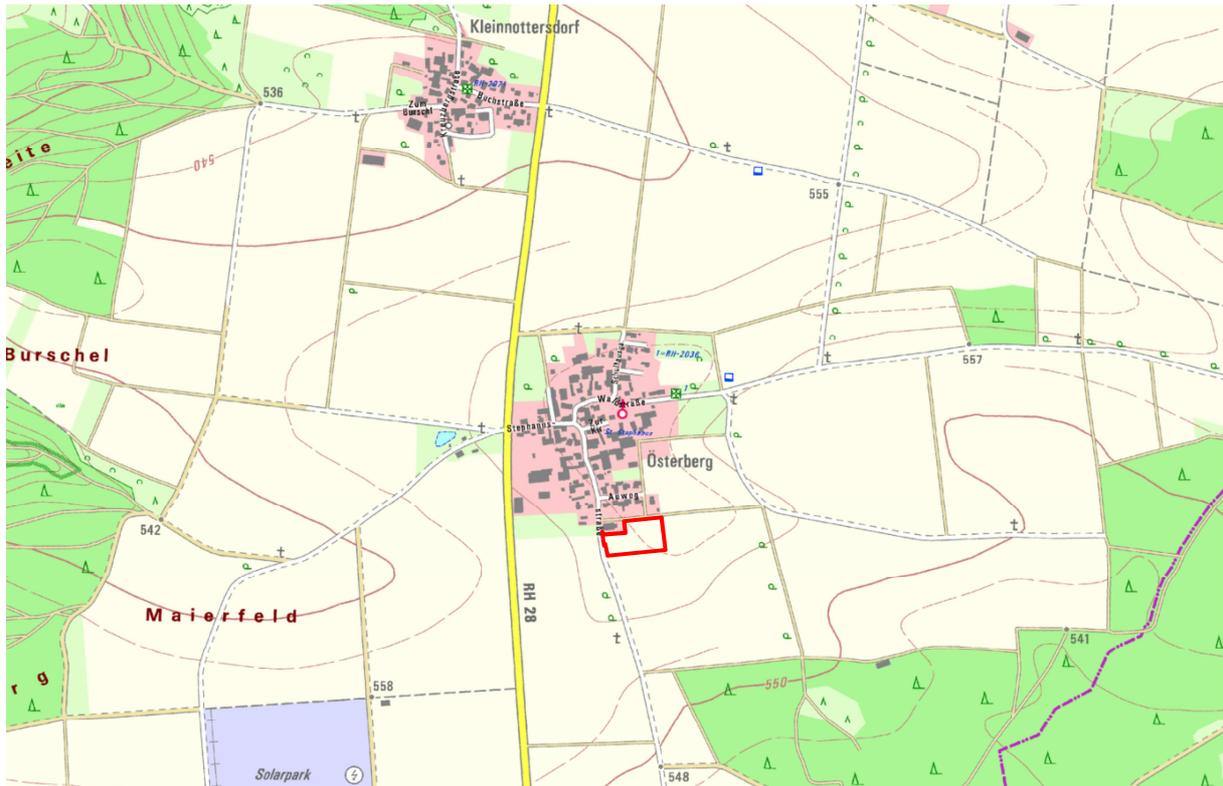


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Süden von Österberg
(Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 für das Wohngebiet „Lohfeld“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
(Netto-Baufläche x GRZ: 6.197 m² x 0,4 = 2.478,8 m² < 10.000 m²)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt der Erholungsort Greding am südöstlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Die Stadt Greding ist als Unterzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Allgemein ländlicher Raum“ eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse zwischen Hilpoltstein im Nordwesten und Kinding bzw. Denkendorf im Südosten.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes einschließlich des Ortsteils Österberg liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist das Planungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche mit Randeingrünung im Süden und Osten dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Für gemischte Bauflächen besteht jedoch im Ortsteil Österberg kein weiterer Bedarf; im vorliegenden Bebauungsplan wird deshalb entsprechend dem Bedarf ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Osten reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem etwas über die im FNP dargestellte Baufläche hinaus. Dies ist städtebaulich darin begründet, dass auch nördlich des Baugebietes bereits ein Haus nach Osten über die Darstellung des FNPs hinaus errichtet wurde. Aus städtebaulicher Sicht ist es angebracht, hier die Siedlungsgrenze aufzugreifen, zumal sich mit dem verkehrlichen Ringschluss in diesem Bereich eine wirtschaftliche Erschließung darstellen lässt.

Der Bebauungsplan weicht somit hinsichtlich des Gebietscharakters und der östlichen Bebauungsgrenze von den Darstellungen des FNPs ab. Die städtebauliche Ordnung wird hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

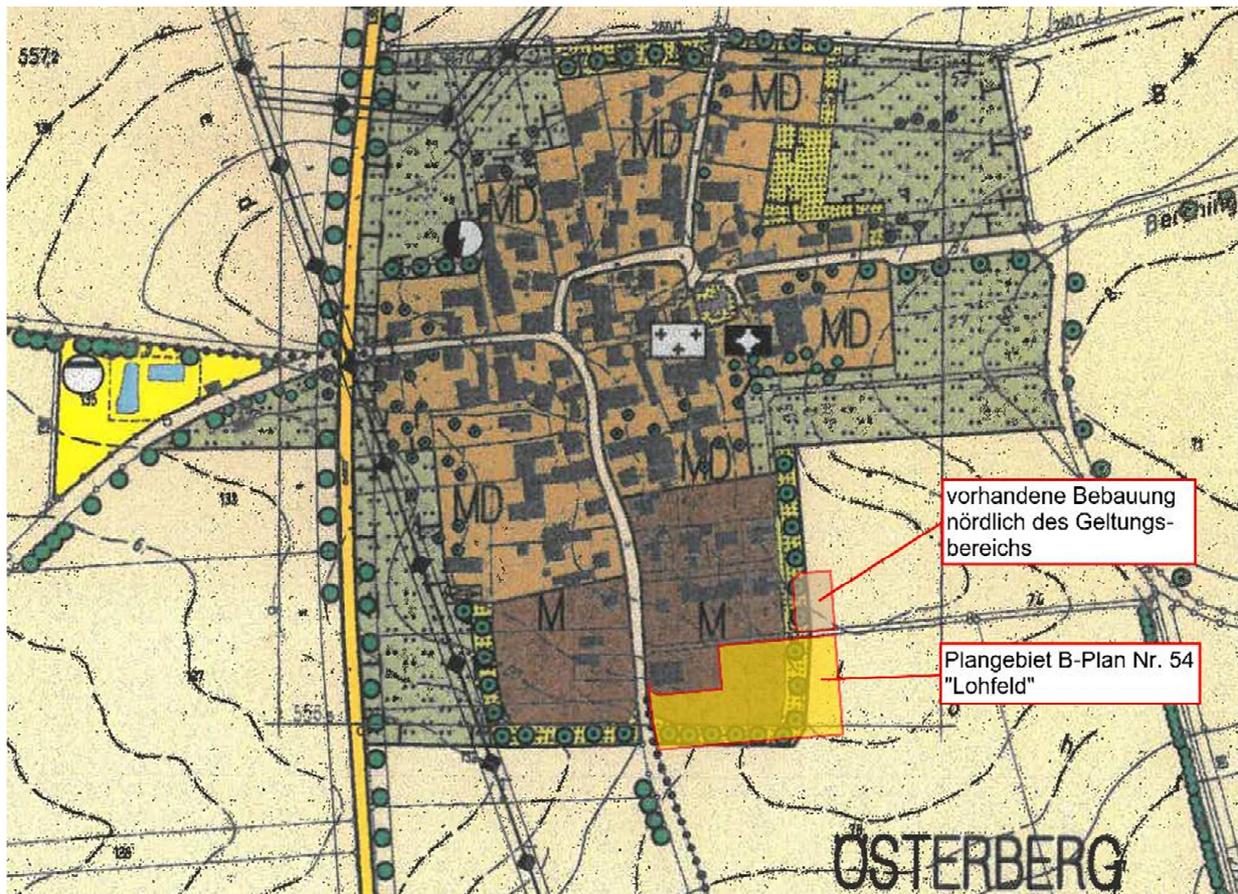


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding, Ortsteil Österberg (ohne Maßstab; Geltungsbereich gelb hervorgehoben)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Die Grenze einer Teilfläche der Schutzzone des Naturparks (Landschaftsschutzgebiet) liegt knapp 300 m südlich des Planungsgebietes.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Biotopkartierte Streuobstbestände befinden sich am nördlichen und westlichen Ortsrand von Österberg, in einer Entfernung von ca. 200 bis 350 m.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

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

3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitlich Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.169 Personen (Stand: 01.06.2020). Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Greding, die übrigen verteilen sich auf die 23 Ortsteile. Österberg gehört mit rund 140 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen der Großgemeinde.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2010 bis 2019 ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	7 043	- 18	- 0,3
2011	6 934	- 109	- 1,5
2012	6 943	9	0,1
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

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2010 bis 2019
(aus: Statistik Kommunal 2020¹⁾)

¹Statistik kommunal 2020, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnet die Stadt Greding seit dem Jahr 2012 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Die schlägt sich auch in der Bevölkerungsvorausberechnung des Landeamtes für Statistik nieder. Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für Greding von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 7.163 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt Greding ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 7.400 Einwohner im Jahr 2039 berechnet (siehe ausführlich in Abbildung 4).

Die Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,6 % angegeben.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 163	1 241	4 488	1 434
2020	7 100	1 200	4 400	1 500
2021	7 100	1 200	4 400	1 500
2022	7 100	1 200	4 400	1 500
2023	7 100	1 300	4 400	1 500
2024	7 200	1 300	4 300	1 500
2025	7 200	1 300	4 300	1 600
2026	7 200	1 300	4 300	1 600
2027	7 200	1 300	4 200	1 600
2028	7 200	1 300	4 200	1 700
2029	7 200	1 400	4 200	1 700
2030	7 200	1 400	4 100	1 800
2031	7 300	1 400	4 100	1 800
2032	7 300	1 400	4 100	1 800
2033	7 300	1 400	4 100	1 900
2034	7 300	1 300	4 000	1 900
2035	7 300	1 300	4 000	1 900
2036	7 300	1 300	4 000	2 000
2037	7 300	1 300	4 100	2 000
2038	7 300	1 300	4 100	2 000
2039	7 400	1 300	4 100	2 000

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Greding bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Greding²)

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

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Stadt Greding profitiert hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung insbesondere von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn BAB A 9 zwischen der Metropolregion Nürnberg in ca. 50 km, und dem Industriestandort Ingolstadt mit etwa 40 km Entfernung. Auch der nur 8 km entfernte Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal macht den Standort Greding für Berufspendler besonders attraktiv. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit sowie die steigenden Grundstücks-/Mietpreise in den Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt führen seit einigen Jahren zu einem erhöhten Siedlungsdruck in den umgebenden, ländlichen Gemeinden – wie auch in Greding.

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde und die überdurchschnittlich rasche Vermarktung und Bebauung zuletzt ausgewiesener Bauflächen bestätigen diese Annahmen und Entwicklungen. Der erhöhte Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Greding vorrangig im Kernort Greding mit dem Baugebiet „Distelfeld“ gedeckt werden. Nachdem der im Zeitraum 2016/17 erschlossene Bauabschnitt 1 rasch vermarktet war, erfolgt aktuell (2021/22) die Erschließung des Bauabschnitts 2. Auch hier übersteigt die Nachfrage das Baulandangebot wieder bei weitem.

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 der Ausweisung von 9 Bauplätzen im Baugebiet „Pfaffenleiten“ im Ortsteil Untermässing und 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 Bauzeitfrist 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 im Jahr 2022 die Erschließung, wobei mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze mittelfristig auch positive Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte könnte somit der tatsächliche Bevölkerungszuwachs sogar noch höher ausfallen, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnet.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2039 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem leichten Zuwachs in Höhe von 1,3 % gegenüber dem Jahr 2019 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

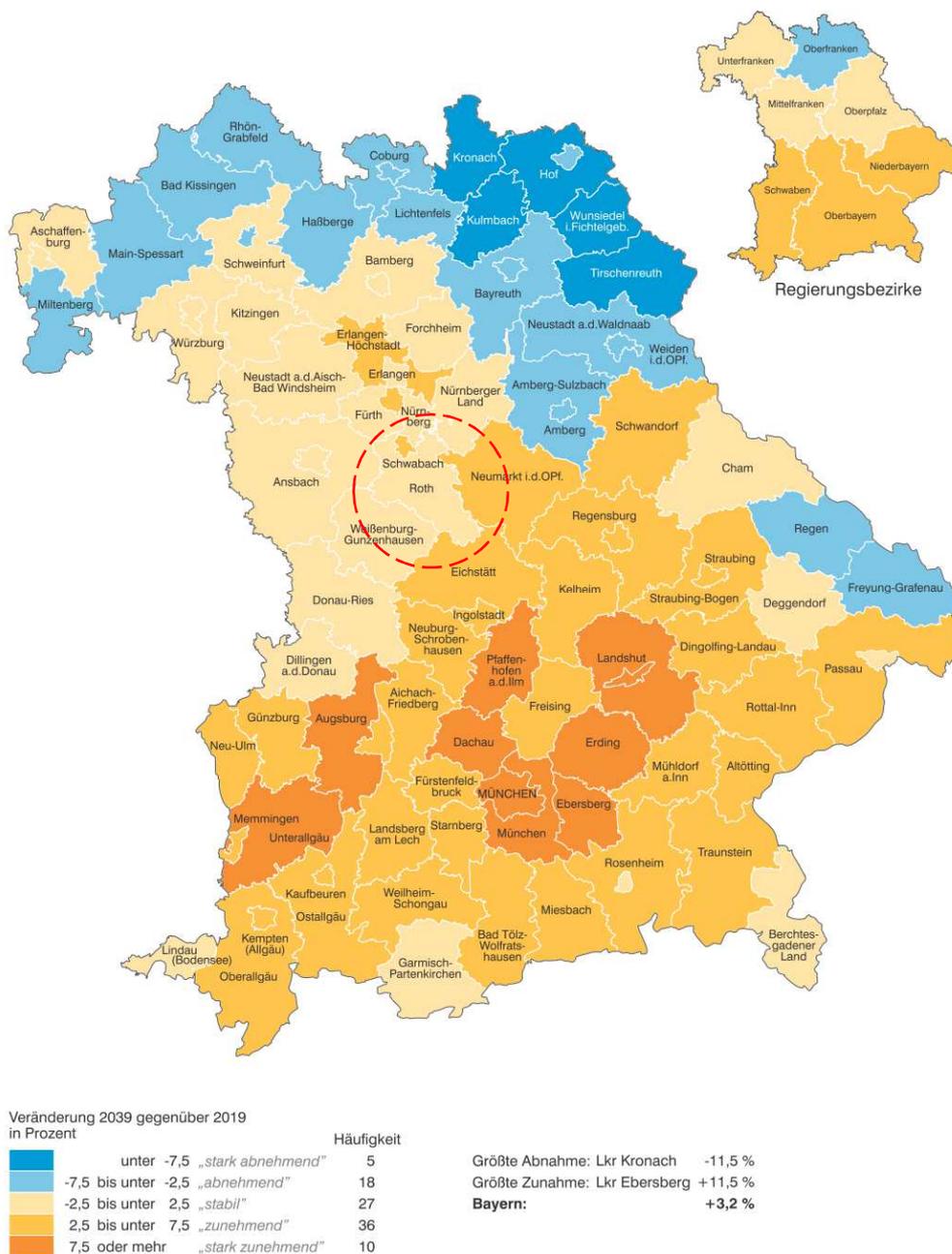


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2039 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Österberg

Die Stadt Greding verfügt in Österberg über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Im wirksamen Flächennutzungsplan bestehen neben der Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes im Süden der Ortschaft noch kleinere unbebaute Bereiche, die als gemischte Bauflächen dargestellt sind (ca. 0,2 ha auf Fl.-Nr. 42 und ca. 0,5 ha auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1 und 45). Diese Reserven sind in Privatbesitz und liegen in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Anlagen, so dass eine potenzielle Wohnnutzung mit Konflikten behaftet ist.

Sonstige nutzbare Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind im Ortsteil Österberg aktuell nicht vorhanden bzw. nicht für die Stadt verfügbar. Leerstände oder umnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude sind der Stadt ebenfalls nicht bekannt.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Greding parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen bereits seit längerem bestrebt, die 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 einhergehenden Baulandnachfrage sowie angesichts begrenzt verfügbarer Potenzialflächen nicht realisierbar.

Die Stadt Greding hält daher die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Lohfeld“ zur Erschließung von 9 Bauplätzen im Ortsteil Österberg für notwendig und angemessen.

3.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Österberg 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, zumal das überplante Gebiet im FNP bereits überwiegend als Baufläche dargestellt ist.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Lohfeld“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Österberg an und erweitert diese nach Süden. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 9 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 565 m² und 815 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung mit kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen soll dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets gerecht werden und dabei das Ziel des Flächensparens im Auge behalten. Städtebauliches Ziel ist hierbei der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit überwiegender Einzelhausbebauung und erkennbaren Grün- und Gartenanteilen.

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

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) können somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen haben. Hierfür ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL⁴ erfüllt sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen und Reihenhäuser entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

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

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

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen jedoch nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den

⁴ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über der Oberkante Straße bzw. Gehweg liegen darf. Zusätzlich gilt für die talseitige Gebäudeseite, dass hier die OK FFB EG mittig maximal 1,00 m über das natürliche Urgelände herausragen darf.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

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

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

Dachform und -neigung

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von mehr oder weniger steilen Satteldächern geprägt. Insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand von Österberg soll auch im Baugebiet „Lohfeld“ überwiegend an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Eine zu starke Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten erscheint allerdings aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, so dass mit einer vergleichsweise großen Spannweite der zulässigen Dachneigung eine gewisse Öffnung auch für modernere Bauformen ermöglicht werden soll. Darüber sollen neben Satteldächern auch Pultdächer in versetzter Bauweise („Versetztes Pultdach“) zugelassen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden für Hauptgebäude somit Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von 22-45° sowie versetzte Pultdächer (VPD) mit Dachneigungen von 15-30° zugelassen.

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

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

Dacheindeckung

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

Dachbegrünungen für Carports oder Flachdachgaragen sind somit zulässig und aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen zu empfehlen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die summierte Breite der Einzelgauben darf 2/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss und Dachgauben mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein müssen.

Dachüberstände

Dachüberstände dürfen – ebenfalls aus gestalterischen Gründen – an der Traufseite 0,60 m und an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden wird zugelassen, mit der gestalterischen Maßgabe, dass Solaranlagen auf Dächern parallel zur Dachhaut liegen müssen und nicht über diese hinausragen dürfen.

Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig. Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

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

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

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

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu

den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,00 m. Zum Zwecke des Erosionsschutzes sind die Böschungsf Flächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen auf maximal 1:1,5 zu begrenzen. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere unzulässig.

4.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Österberg sowie der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Entlang des südlichen und östlichen Randes des Geltungsbereichs ist die Anpflanzung einer Baumreihe mit Standortbindung (Pflanzgebot A) auf privaten Flächen vorgesehen. Eine Unter- bzw. Zwischenpflanzung mit Sträuchern ist zulässig. Die Baumreihe gewährleistet künftig eine gute Ortsrandeingrünung und einen guten Übergang in die nach Süden und Osten angrenzende freie Landschaft. Des Weiteren schützt sie vor Eintragungen aus den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für die innere Durchgrünung des Baugebiets werden weitere Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen festgesetzt (Pflanzgebot B).

Im Rahmen der Pflanzlisten wird eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze genannt, um einerseits im Rahmen der Gartengestaltung eine Einbindung in das dörflich geprägte Umfeld zu erreichen und andererseits Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen. Fremdländische, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Sicherung der Einhaltung grünordnerischer und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen, ist im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin sind neben den Pflanzgeboten und der geplanten Flächenbefestigung insbesondere auch geplante Geländemodellierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen darzustellen. Hierdurch sollen spätere Konflikte durch Nichtbeachtung von Festsetzungen bei der Garten- und Grundstücksgestaltung vermieden werden.

4.7 Landwirtschaftliche Immissionen

In der Ortschaft Österberg existieren derzeit 14 landwirtschaftliche Betriebe, davon 3 Haupterwerbslandwirte. Die dem Baugebiet am nächsten gelegenen Tierhaltungen befinden sich nordwestlich des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 2 (aktuell ca. 100-110 Rinder) sowie nördlich des Planungsgebietes auf den Fl.-Nrn. 21 und 25 (aktuell ca. 60 und ca. 160 Rinder). Die Stallungen liegen überwiegend in einer Entfernung von ca. 180 bis 190 m zur geplanten

Wohnbebauung. Im Nordwesten befindet sich eine größere Fahrsiloanlage in einer Entfernung von ca. 130 m.

Aufgrund der gegebenen Abstände zwischen den vorhandenen Tierhaltungen und der geplanten Wohnbebauung ist von erheblichen Beeinträchtigungen oder schädlichen Einwirkungen durch Gerüche innerhalb des Planungsgebietes nicht auszugehen. Auch ist keine Beeinträchtigung von Entwicklungsmöglichkeiten der betreffenden landwirtschaftlichen Betriebe zu befürchten. Das geplante Wohngebiet rückt nicht näher an die im Dorfgebiet vorhandenen Rinderhaltungen heran, als die nördlich gelegene, faktische Wohnbebauung am „Auweg“.

Ferner befindet sich ca. 900 m südwestlich des Geltungsbereichs, auf der Fl.-Nr. 118, ein größerer Hühnerstall im Außenbereich. Aufgrund der großen Entfernung ist hier ebenfalls nicht von erheblichen Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung auszugehen.

Unmittelbar am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle eines Nebenerwerbslandwirts. Die beiden Haupt-Tore der Halle mit befestigter Zufahrt sind nach Norden, als von der geplanten Wohnbebauung weg orientiert. Ein weiteres (Neben-)Tor ist nach Süden orientiert. An der Maschinenhalle kann es durch landwirtschaftlichen Verkehr zu temporären Geräuscentwicklungen kommen. Diese sind zwar in der Regel kurzfristiger Natur sind, können aber während saisonaler Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts bzw. außerhalb üblicher Ruhezeiten stattfinden.

Grundsätzlich ist im ländlich-dörflichen Planungsraum mit Emissionen aus der Nutzung und dem Betrieb der genannten landwirtschaftlichen Anlagen sowie aus der umliegenden Felderwirtschaft zu rechnen. Die Stadt Greding hält im ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Raum ein gewisses (gesundheitsverträgliches) Maß an ortsüblichen Immissionen aus der Landwirtschaft auch in einem Allgemeinen Wohngebiet für zumutbar. Die Bauwerber werden deshalb darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Wohnbaugebiets „Lohfeld“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	74,3 %	6.197 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11,8 %	984 m ²
Private Grünflächen	11,9 %	996 m ²
Öffentliche Grünflächen	2,0 %	163 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	8.340 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes an das örtliche Straßennetz von Österberg erfolgt über die südliche Verlängerung der Stephanusstraße, welche eine der beiden Hauptortsstraßen von Österberg darstellt. Die Stephanusstraße ist bis zum nördlich gelegenen Baugebiet (Einmündung Auweg) verkehrstechnisch ausreichend ausgebaut. Südlich davon geht sie in einen befestigten Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,00 bis 3,50 m über. Zur Erschließung des Neubaugebietes „Lohfeld“ ist ein Ausbau der Stephanusstraße mit Verbreiterung auf einer Länge von ca. 100 m erforderlich.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt von der verlängerten Stephanusstraße aus über eine von West nach Ost verlaufende Erschließungsstraße, die nach ca. 105 m nach Norden abknickt und dort in eine rückwärtige Querverbindung zum Auweg mündet. Durch den Ringschluss mit dem Auweg wird das Planungsgebiet mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet verbunden und dabei eine ausreichende Befahrbarkeit auch für Müllabfuhr, Winterdienst und sonstige Lkw sichergestellt.

Alle neu ausgewiesenen Grundstücke liegen an der geplanten Erschließungsstraße, so dass die Zufahrt und Erschließung der künftigen Wohnbebauung gesichert ist.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze führt zudem ein Feldweg von der Stephanusstraße nach Osten in die freie Feldflur. Dieser Weg bleibt in seiner bisherigen Form bestehen. Landwirtschaftlicher Verkehr innerhalb des Baugebietes und damit verbundene Konflikte können somit vermieden werden.

Der öffentliche Verkehrsraum der geplanten Erschließungsstraße ist mit einer Regelbreite von 6,50 m festgesetzt. Der Ausbauquerschnitt wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt, soll sich jedoch nach den Wünschen der Stadt Greding voraussichtlich an dem nördlich gelegenen Auweg orientieren, um eine einheitliche Erschließungssituation zu schaffen.

5.2 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung

Die Ortschaft Österberg wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert.

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Wohnbaugebiet „Lohfeld“ im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in das vorhandene Mischwasser-Leitungsnetz von Österberg eingeleitet. Der Anschluss erfolgt ca. 90 m nördlich des Neubaugebietes im Bereich der Einmündung der Austraße in die Stephanusstraße.

Das Mischwasser des Ortsteils wird im Westen der Ortschaft gesammelt und über ein pneumatisches Pumpwerk in das Mischwasser-Kanalnetz und letztendlich in die zentrale Kläranlage von Greding geleitet. Die Kläranlage Greding ist ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem Wohnbaugebiet „Lohfeld“ aufnehmen zu können.

Das nicht bzw. gering belastete Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke wird in einem neu zu verlegenden, separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am südwestlichen Rand des Baugebietes in einen vorhandenen Wegseitengraben entlang des dortigen Feldwegs eingeleitet.

Der Graben wird auf einer Länge von ca. 150 m aufgeweitet und zu einem naturnahen Rückhalte- und Versickerungsgraben ausgebaut. Hier kann das Oberflächenwasser zukünftig gepuffert und durch die belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickert werden.



Abbildung 6: Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet „Lohfeld“ (ohne Maßstab)

Flächenbefestigungen

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugnpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Regenwassernutzung / Zisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf weiter zu minimieren, wird der Bau von Regenwasserzisternen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken empfohlen. Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das gesammelte Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die

Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und vermehrt auftretender Starkregenereignisse mit der Folge sogenannter Sturzfluten durch wild abfließendes Oberflächenwasser ist eine Betrachtung der Einzugsgebiete bzw. möglichen Zuflüsse an den Rändern des Baugebietes notwendig.

Das Planungsgebiet liegt weder an oberirdischen Gewässern, noch weist es eine ausgeprägte Hanglage auf. Unmittelbar nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein topographischer Hochpunkt, die Geländeneigung im Planungsgebiet liegt bei durchschnittlich 1 bis 2 %.

Das Überschwemmungsrisiko für die Bauflächen wird deshalb als gering eingeschätzt. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Den Bauwerbern wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.). Dies ist von den Bauwerbern bzw. deren Planern eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz ist im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern.

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

5.4 Stromversorgung

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen und Breitbandinfrastruktur erfolgen durch ein von der Stadt Greding zu beauftragendes Unternehmen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

5.6 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth.

Die Erschließung des Neubaugebietes ist so angelegt, dass eine sichere Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Durch den verkehrlichen Ringschluss zur Austraße kann ein Rückwärtsfahren oder Wenden von Entsorgungsfahrzeugen vermieden werden.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2022 vorgesehen.

Für die Niederschlagswasserableitung des Baugebietes ist beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer separaten Entwässerungsplanung zu beantragen (vgl. Kapitel 5.1).

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.3). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine kurze Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht.

Aussagen zum Artenschutz erfolgen im beiliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage 1). Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind in Kapitel 7 zusammengefasst.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Insbesondere die Hang- und Waldflächen um

Österberg sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ ausgewiesen. Die nächste Grenze des LSGs liegt knapp 300 m südlich des Geltungsbereichs.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Österberg im Anschluss an bestehende Bebauung sowie der geringen Größe des Baugebiets sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet noch auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks im Allgemeinen zu erwarten.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Biotopkartierte Streuobstbestände befinden sich am nördlichen und westlichen Ortsrand von Österberg, in einer Entfernung von ca. 200 bis 450 m. Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung können ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Planungsgebiet und der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

6.2 Boden-, Wasser- und Klimahaushalt

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der geologischen Einheit des Alblehms. Dieser kann als Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten beschrieben werden. (Digitale geologische Karte 1:25.000). Hieraus haben sich als Böden (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein) gebildet, gering verbreitet auch Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt) (Carbonatgestein) (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Die Alblehmdeckschichten weisen in der Regel ein relativ hohes Filtervermögen und eine gute Wasserspeicherfähigkeit auf.

Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen können als Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsbezug eingestuft werden.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40% der Fläche überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Darüber hinaus, gehen Böden als Vegetationsstandort und landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen. Diese können weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt übernehmen.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25°C bzw. 30°C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden). Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die Niederschlagswasserversickerung unweit des Baugebietes sowie die Forderung nach (Teil-)versickerungsfähigen Flächenbefestigungen im privaten Bereich erreicht. Hierdurch werden Auswirkungen auf die Grundwasser-

neubildung minimiert. Ferner kann die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen dazu beitragen, die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebote A und B) tragen zur Beschattung bei und helfen somit die Aufheizung der Bauflächen in den Sommermonaten zu verringern. Des Weiteren können sie Stäube und Feinpartikel der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung binden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts sind in Folge der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

6.3 Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet. Naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Am östlichen und südlichen Rand der bestehenden Halle (nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs) werden Holzstapel und landwirtschaftliches Gerät auf zerfahrener Wiesenfläche gelagert (vgl. Abbildung 7).

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein teils mit Schotter befestigter Feld- und Fußweg. Je nach Nutzungsintensität ist der Weg unterschiedlich stark bewachsen. An diesen schließen die Ziergärten der nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngrundstücke an.



Abbildung 7: (Holz-)Ablagerungen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs

Aufgrund der intensiven Nutzung und Ausprägung weist der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Das faunistische Lebensraumpotenzial ist ebenfalls als gering einzustufen. Die Brutvogelerfassung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) konnte keine Brutstandorte innerhalb des Geltungsbereichs nachweisen. Unmittelbar südlich der Fläche wurde ein Brutpaar der Wiesenschafstelze nachgewiesen. Dieses Brutpaar wird durch die geplante Bebauung verdrängt. Die erfassten Feldlerchen-Brutzentren liegen außerhalb der Eingriffskulisse. Die angrenzenden Gärten

können Brut- und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Arten, z.B. Haussperling bieten.

Greifvögel wie Mäusebussard und Turmfalke sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe können als Nahrungsgäste im Geltungsbereich vorkommen. Auch für Fledermäuse stellt der Geltungsbereich ein potentielles Nahrungshabitat dar. Kleinsäuger wie Mäuse und Igel können ebenfalls sowohl im Geltungsbereich als auch in angrenzenden (struktureichen) Gärten, und im Bereich der Holzstapel Nahrung und Unterschlupf finden.

Der Straßengraben entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs wurde als potentielles lineares Reptilienhabitat im Rahmen der saP auf Zauneidechsenvorkommen untersucht. Es konnten keine Nachweise erbracht werden. Aufgrund fehlender wichtiger Teilhabitate sowie des Predatordrucks durch die angrenzenden Siedlungsflächen wird eine Besiedlung ausgeschlossen. Die Nutzung und Aufweitung des Grabens als Rückhalte- und Versickerungsgraben stellt damit keinen Verbotstatbestand dar.

Durch die Bebauung geht Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen. Über die Pflanzgebote A und B werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die sich langfristig als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickeln können. In Verbindung mit der Anlage von Gartenflächen stehen so auch zukünftig Gehölz- und Grünstrukturen als Lebensraum für euryöke Arten zur Verfügung. Durch die Festsetzung, dass Einfriedungen 10 cm Abstand zur Geländeoberkante aufweisen müssen sowie den Ausschluss von Sockelmauern, Mauern und Gabionen zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft, wird die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere erhalten und eine Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen ermöglicht.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden zwei Vermeidungsmaßnahmen (V-M1 Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit und V-M2 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten) festgesetzt. Des Weiteren ist als CEF-Maßnahme ein Ersatzhabitat für die Wiesenschafstelze zu schaffen. (vgl. Kapitel 7 und Anlage 1).

Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und festgesetzten Pflanzgebote nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.3 Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet schließt am südöstlichen Ortsrand von Österberg an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang des dörflich geprägten Siedlungsbereichs in die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft. Der Geltungsbereich wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsbildprägende Strukturen sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Im erweiterten Planungsgebiet ist der süd- bzw. südöstlich gelegene Wald (Landschaftsschutzgebiet) als landschaftlich bedeutsames Element zu nennen.

Durch die geplante Bebauung werden keine maßgeblich landschaftsbildprägenden Strukturen überformt. Über das Pflanzgebot A wird eine eingrünende Baumreihe am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets festgesetzt. Hierdurch wird ein angemessener Übergang der neuen Siedlungsflächen in die freie Landschaft sichergestellt. Mit dem Pflanzgebot B werden

weitere Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke festgesetzt, um eine dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes angemessene Durchgrünung zu erzielen.

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer maximalen First- bzw. Wandhöhe sowie die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf landschaftstypische Satteldächer oder versetzte Pultdächer hilft ebenfalls Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Auch die Festsetzungen zu Fassadengestaltung und Dachaufbauten dienen der besseren Eingliederung der geplanten Bebauung in die dörfliche Umgebung.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in Folge der Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

6.4 Erholungsnutzung

Der Naturpark „Altmühltal“ weist Bedeutung für die Erholungsnutzung, insbesondere Spazieren, Wandern und Radfahren, auf. Der direkte Geltungsbereich weist keine Erholungsfunktion auf. Die angrenzenden und im Umfeld verlaufenden Wirtschaftswege können zum Spazieren, Wandern, Radfahren genutzt werden. Entlang des westlichen Wirtschaftswegs ist der örtliche Wanderweg „Quellenwanderweg“ ausgewiesen. Die geplante Bebauung führt weder zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung über das Landschaftsbild, noch ist mit einer signifikanten Erhöhung der Verkehrsbelegung durch die neun Bauparzellen zu rechnen. Auch gehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung von den Wanderern und anderen Erholungssuchenden aus.

6.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt. Im Altort Österberg sind außer der katholischen Kirche St. Stephan (D-5-76-122-164) zwei Gebäude als Baudenkmal erfasst. Von den beiden Kleinbauernhäusern existiert nur noch das Nördliche (Waldstraße 11, D-5-76-122-196). Im Bereich der Kirche und des Friedhofs sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde als Bodendenkmal (D-5-6934-0087) erfasst. Am westlichen Ortsrand, westlich der Kreisstraße steht ein in der Denkmalliste erfasster Bildstock (D-5-76-122-165).

Durch das am südlichen Ortsrand geplante Baugebiet sind für die Bau- und Bodendenkmäler weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, durch die Veränderung des Ortsbildes, zu erwarten.

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. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7 Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro ÖkoloG Dipl.-Biol. R. Radle, 91154 Roth, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von vier Kartierdurchgängen Brutvögel und einer Übersichtsbegehung Reptilien im Frühjahr/Frühsummer 2021 wurden Aussagen zu potentiellen Vorkommen und der Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Die folgenden Maßnahmen werden auf Grundlage des Gutachtens (vgl. Anlage 1) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

V-M1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

V-M2: 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-M 1: (Wiesenschafstelze): Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Wechselbrache auf 0,3 ha auf der Fl.-Nr. 153 Gemarkung Österberg

Wechselbrache (0,2 ha pro zu kompensierendem Revier laut saP), Umbruch bzw. Grubbern von 50 % jedes Jahr im Spätherbst oder vorzugsweise Frühjahr (bis Ende März), aber keine Bestellung.

Allgemeine Voraussetzungen (laut saP):

- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lage in der Ackerflur:
 - Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont
 - > Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil
 - > Nicht unter Hochspannungsleitungen (Abstand >100m)
 - > streifenförmige Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
 - > nicht in unmittelbarer Nähe (< 50 m) zu Flächen der Freizeit-Nutzung
- Mindestabstände zu Vertikalstrukturen:
 - > 50 m (Einzelbäume)
 - > 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und
 - > 160 m (geschlossene Gehölzkulisse)

Auf der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 153, Gmkg. Österberg wurden bereits für den Bebauungsplan Nr. 51 Gewerbegebiet „Kreuzfeld“ die naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme sowie eine CEF-Maßnahme für Feldlerche und Wiesenschafstelze angelegt und eine Restfläche von 2,14 ha in das gemeindliche Ökokonto eingebucht (vgl. Abbildung 8). Auf dieser Ökokontofläche wird unmittelbar westlich an die Ausgleichsfläche „Kreuzfeld“ ein weiterer, ca. 15 m Brachestreifen für den vorliegenden Bebauungsplan „Lohfeld“ angelegt. Aufgrund der suboptimalen Standortbedingungen für die Wiesenschafstelze (Waldränder im Norden und Süden) wird die CEF-Fläche mit 0,3 ha angelegt und ist damit um 50 % größer als gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten erforderlich.

Neben der Nutzung als CEF-Maßnahme steht die Fläche weiterhin dem Ökokonto der Stadt Greding als Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung.

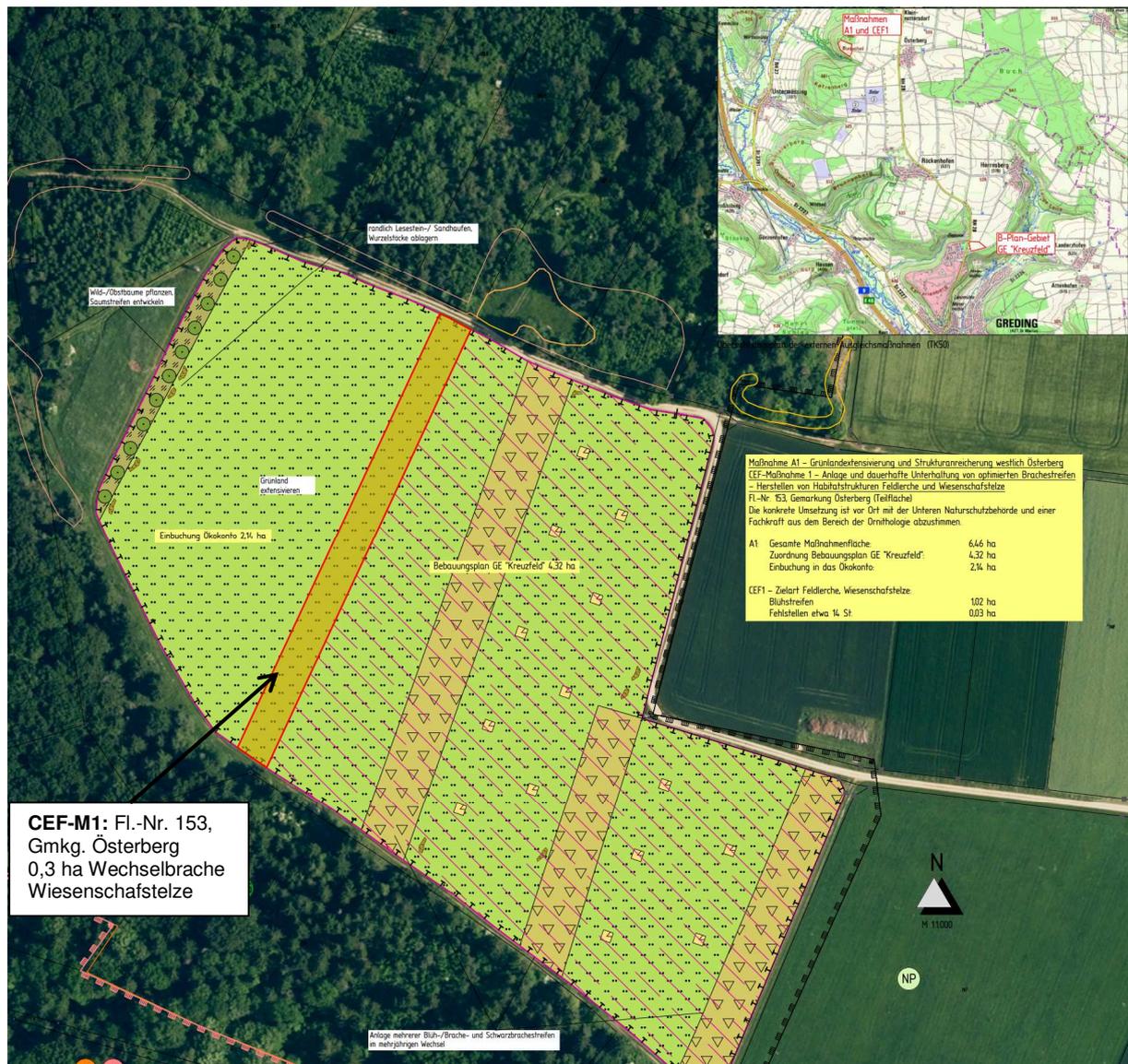


Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 51 Gewerbegebiet „Kreuzfeld“, externe Ausgleichsmaßnahme, 09/2020 (unmaßstäbliche Darstellung)

Fazit:

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 54 für das Wohngebiet „Lohfeld“ im Ortsteil Österberg wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 21.10.2021

geändert:

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister