

# STADT GREDDING



## 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GREDDING

IM ORTSTEIL HERRNSBERG

### BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 18.07.2024

**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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3	Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
2.2	Regionalplanung .....	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	5
<b>3</b>	<b>Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf</b> .....	<b>6</b>
3.1	Strukturdaten der Gemeinde .....	6
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien .....	10
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf .....	11
<b>4</b>	<b>Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche</b> .....	<b>11</b>
4.1	Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche.....	11
4.2	Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche .....	12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>13</b>

# **1 Einleitung**

## **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

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

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

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

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

## **1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums**

Der Ortsteil Herrnsberg liegt etwa 3,0 km nördlich von Greding auf einem Plateau der Südlichen Frankenalb, welches sich zwischen dem Schwarzachtal im Westen und dem Sulztal im Osten ausdehnt. Im Osten des Dorfs entspringt der Agbach, dessen landschaftlich und naturschutzfachlich bedeutsames Tal nach Greding führt, wo der Bach in die Schwarzach mündet.

Herrnsberg ist über zwei Gemeindestraßen an die ca. 1,6 km westlich gelegene Kreisstraße RH 28 angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Greding der Bundesautobahn A 9 liegt ca. 4 km entfernt südlich von Herrnsberg.

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

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



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

### 1.3 Verfahren

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

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

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

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

#### *3.1 Flächensparen:*

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

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

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

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

### **2.2 Regionalplanung**

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

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

### **2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Die Grenze einer Teilfläche der Schutzzone des Naturparks (Landschaftsschutzgebiet) und des Flora-Fauna-Habitats liegt knapp 230 m östlich des Planungsgebietes.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Planungsgebiets und im Umkreis von 300 m nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Herrnsberg 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.

Weitere Schutzgebiete oder in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Planungsgebiets und der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

### 3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

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

#### 3.1 Strukturdaten der Gemeinde

##### *Aktueller Einwohnerstand*

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.309 Personen (Stand: 31.12.2023). Etwa die Hälfte der Einwohner leben im Kernort Greding. Herrnsberg bildet mit rund 333 Einwohnern den viertgrößten Gemeindeteil der Großgemeinde, nach Greding selbst sowie Ober- und Untermassing.

##### *Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit*

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2013 bis 2022 ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2013	6 969	26	0,4
2014	7 018	49	0,7
2015	7 061	43	0,6
2016	7 088	27	0,4
2017	7 093	5	0,1
2018	7 126	33	0,5
2019	7 163	37	0,5
2020	7 135	- 28	- 0,4
2021	7 075	- 60	- 0,8
2022	7 148	73	1,0

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2013 bis 2022  
(aus: Statistik Kommunal 2023<sup>1)</sup>)

<sup>1</sup>Statistik kommunal 2023, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Wie aus Abbildung 2 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding seit dem Jahr 2013 eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Wachstum von insgesamt rund 2,6 % im Zeitraum von 2013 bis 2022. Im Jahr 2023 erfolgte ein weiteres, sprunghaftes Wachstum um ca. 2,3 % auf derzeit 7.309 Einwohner.

#### *Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik*

Der aktuelle Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Greding geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 7.163 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt Greding ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 7.400 Einwohner im Jahr 2039 berechnet (siehe ausführlich in Abbildung 3).

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

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

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

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Greding bis 2039  
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Greding<sup>2</sup>)

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

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

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

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde und die überdurchschnittlich rasche Vermarktung und Bebauung zuletzt ausgewiesener Baugebiete bestätigen diese Annahmen und Entwicklungen. Der erhöhte Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Greding vorrangig im Kernort Greding mit dem abschnittsweise geplanten Baugebiet „Distelfeld“ gedeckt werden. Nachdem der im Zeitraum 2016/17 erschlossene Bauabschnitt 1 rasch vermarktet war, erfolgte 2021/22 die Erschließung des Bauabschnitts 2. Auch hier überstieg die Nachfrage das Baulandangebot wieder bei weitem, so dass inzwischen fast alle Bauplätze verkauft sind (lediglich ein Bauplatz befindet sich noch im Status der Reservierung).

Vor dem Hintergrund der demografischen Überalterung ist es der Stadt Greding ein besonderes Anliegen, auch in den kleineren Ortsteilen Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, wobei dies überwiegend im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen soll. Mit den jüngsten Ausweisungen von jeweils 9 Bauplätzen in den Baugebieten „Lohfeld“ (OT Österberg) und „Pfaffenleiten“ (OT Untermässing) sowie der Änderung des Bebauungsplanes „Kohlstatt und Galgenfeld“ im Ortsteil Attenhofen soll einerseits jungen ortsansässigen Familien der Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde ermöglicht werden und andererseits der Erhalt ausgewogener Bevölkerungsstrukturen gefördert werden. Um dies sicherzustellen, hat der Stadtrat der Stadt Greding Vergabekriterien für die Vergabe der neuen Bauplätze in Attenhofen ausgearbeitet und ein sogenanntes „Einheimischenmodell“ beschlossen. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke mit einer Bauungsfrist von fünf Jahren und der Verpflichtung zum Eigenbezug vergeben. Trotz dieser „strengen Regulierung“ wurden innerhalb kürzester Zeit bereits mehr als 85 % der vorhandenen Bauplätze verkauft.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor in Greding ist die jüngste Ausweisung des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ auf einer Fläche von 5,8 ha. Hier erfolgt nach der Erschließung 2022/23 aktuell die Vermarktung. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gewerbegebiet sind mittelfristig auch positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

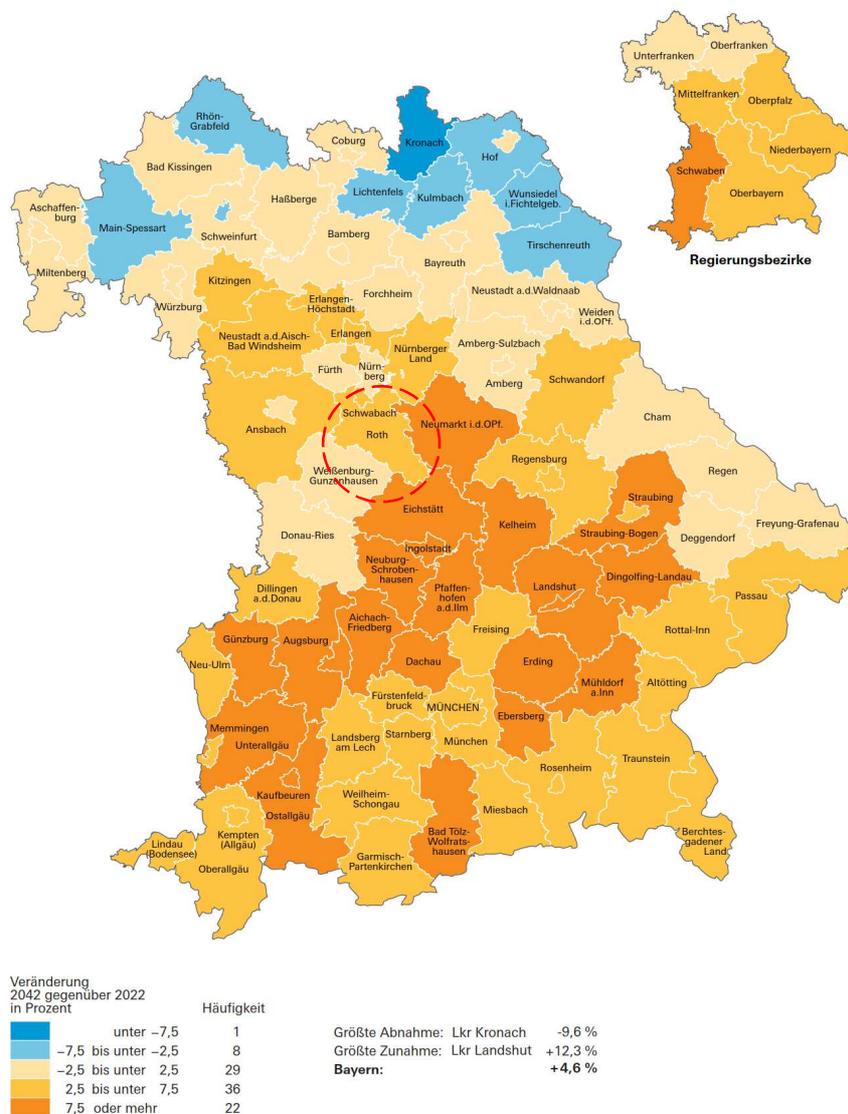
Ferner ist festzustellen, dass der aktuelle Bevölkerungsstand der Stadt Greding mit 7.309 Einwohnern bereits signifikant über dem für den 31.12.2023 vorausgerechneten Wert von 7.100 Einwohnern liegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ist zu erwarten, dass der tatsächliche Bevölkerungszuwachs sogar noch höher ausfällt, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausgerechnet.

*Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth*

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2042 von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis unter 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 4).

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



**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042  
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042<sup>3</sup>)**

<sup>3</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 – Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

### **3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien**

#### *Reserven im Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist im Süden des Ortsteils Herrnsberg noch eine ca. 7,2 ha große Wohnbauflächenreserve vorhanden.

#### *Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Herrnsberg*

Die Stadt Greding verfügt in Herrnsberg über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr.

Abgesehen von einer Baulücke in Privatbesitz im Süden von Herrnsberg sind aktuell auch keine Baulücken oder sonstigen Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Herrnsberg vorhanden oder für die Stadt verfügbar. Leerstände oder unnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude sind der Stadt ebenfalls nicht bekannt.

#### *Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale*

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Greding parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen bereits seit längerem bestrebt, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Bereits in den Jahren 2011 bis 2013 wurden im Rahmen der Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) die Innenentwicklungspotenziale in der Kernstadt Greding umfassend ermittelt und vom Planungsbüro Handlungsempfehlungen zur Aktivierung und Nutzung aufgezeigt.

Durch schrittweise Umsetzung des ISEK konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in der Altstadt und im Altstadtergänzungsgebiet umgesetzt werden. Hier wurden Potenziale überwiegend durch (private) Gebäudesanierungen und Um- bzw. Neunutzungen von Leerständen aktiviert. Im Rahmen der Städtebauförderung werden dabei zusätzliche Anreize für die Eigentümer geschaffen. Die letzte Eigentümeranfrage erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ISEK, mit dem Ergebnis, dass keine Grundstücke zum unmittelbaren Verkauf stehen.

Auch wenn hier einzelne Baulücken zwischenzeitig bebaut wurden, ist im Allgemeinen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen. In der Zukunft soll durch gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und direkte Eigentümeransprache im Abstand von ca. 2-3 Jahren die Aktivierung von Baulücken sowie anderer innerstädtischer Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke, die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Stadt erworben und überplant werden.

Auch in den kleineren Gemeindeteilen stehen teilweise noch Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Diese können jedoch angesichts der Vielzahl an Ortsteilen im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht im Detail betrachtet werden. Innenentwicklungspotenziale in den jeweiligen Gemeindeteilen sollen in erster Linie für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik der Stadt Greding, wobei gerade bei den Baulücken in Einfamilienhausgebieten aber auch bei anderen privaten Potenzialflächen zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich ist. Eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs ist vor dem Hintergrund der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung und der damit einherge-

henden Baulandnachfrage sowie angesichts begrenzt verfügbarer Potenzialflächen nicht realisierbar.

Die Stadt Greding hält daher die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Kirchsteig“ zur Erschließung von 10 Bauplätzen im Ortsteil Herrnsberg für notwendig und angemessen.

### **3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf**

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Herrnsberg wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die (gesamte) Stadt Greding verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen den vorhandenen Wohnbedarf in Greding. Eine rechnerische Bilanzierung des Wohnraumbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet mit 23 Ortsteilen stünde in keinem Verhältnis zur vorliegenden Planung.

Im Süden von Herrnsberg stehen allerdings noch ca. 7,2 ha an Wohnbauflächenreserven für die Deckung des aktuellen und langfristigen Bedarfs in diesem Ortsteil zur Verfügung. Ein darüberhinausgehender Bedarf kann selbst bei der oben aufgezeigten, sehr positiven Bevölkerungsentwicklung nicht plausibel begründet werden.

Mit der 22. Änderung des FNPs der Stadt Greding erfolgt deshalb neben der Neu-Darstellung des geplanten Baugebiets „Kirchsteig“ als Wohnbaufläche gleichzeitig auch die Rücknahme von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand in etwa gleichem Flächenumfang. Auf diese Weise wird einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt und damit den gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den diesbezüglichen landesplanerischen Zielen (LEP 3.1 und 3.2) Rechnung getragen.

## **4 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche**

### **4.1 Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche**

#### *Lage und Größe*

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

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 139, Gemarkung Herrnsberg, Stadt Greding, Landkreis Roth, und umfasst eine Fläche von rund 0,83 ha.

#### *Realnutzung*

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

### *Bisherige Darstellung im FNP*

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

### *Geänderte Darstellung in FNP*

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. An den neu entstehenden Siedlungsändern im Norden, Westen und Süden wird eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit einer umlaufenden Bauflächeneingrünung dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 0,67 ha  
Neu-Darstellung Grünfläche mit Randeingrünung A = ca. 0,16 ha

## **4.2 Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche**

### *Lage und Größe*

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

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

### *Realnutzung*

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

### *Bisherige Darstellung im FNP*

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

### *Geänderte Darstellung in FNP*

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

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

## 5 Umweltbericht

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.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planungsverlauf erstellt und spätestens bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in die vorliegenden Unterlagen integriert.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

## 6 Aufstellungsvermerk

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

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

aufgestellt: 18.07.2024

geändert:

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

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

---

Erster Bürgermeister