

STADT GREDDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 59
FÜR DAS WOHNGEBIET

„ATTENHOFENER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 13.06.2024

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

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
1.3	Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	7
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	7
3.2	Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale.....	12
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	13
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	13
4.1	Städtebauliche Konzeption	13
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	15
4.5	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft.....	15
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
4.7	Forstliche Belange.....	19
4.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
4.9	Flächennutzung	21
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
5.1	Verkehrerschließung.....	21
5.2	Entwässerung.....	21
5.3	Wasserversorgung	23
5.4	Stromversorgung.....	23
5.5	Telekommunikationsanlagen	23
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	24
5.7	Durchführung der Erschließung	24
6	Umweltbericht	25
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	26

8 Aufstellungsvermerk.....29

Anlagen

**Anlage 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Beate und Markus Römhild,
Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, mit Datum vom 22.08.2023**

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Am oberen Ende der Attenhofener Straße, im Osten von Greding, befinden sich drei unbebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und zum Teil bereits erschlossen bzw. mit geringem Aufwand zu erschließen sind. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für das östlichste Grundstück, Fl.-Nr. 258, Gemarkung Greding, wurde im Jahr 2021 seitens des Landratsamts Roth festgestellt, dass dieses im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und nicht ohne Bauleitplanung zu bebauen ist.

Der Stadtrat von Greding hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ beschlossen, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung dieses und der zwei westlich gelegenen Grundstücke zu schaffen. Mit Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsvorschriften soll zudem eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in der exponierten Hanglage sichergestellt werden.

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke im östlichen Ortsrand von Greding und macht damit eine Abrundung des bestehenden Ortsrands entsprechend der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans von Greding möglich.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Stadt Greding liegt im Schwarzachtal und direkt am Fuße von diversen Plateaus wie dem Galgenberg, dem Pfaffenberg und dem Kalvarienberg. Die Topographie ist dementsprechend geprägt von teils steil ansteigenden Hängen über der Talau der Schwarzach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“ befindet sich in einer Hanglage am Fuß des Galgenbergs im Osten von Greding und schließt dort eine Lücke im Ortsrand der vorhandenen Siedlungsflächen (vgl. Abbildung 1). Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- das obere Ende der bereits ausgebauten Attenhofener Straße im Nordwesten,
- einen öffentlichen Wirtschaftsweg mit dahinterliegenden Waldflächen im Norden und Osten,
- ein unbebautes und derzeit brachliegendes Gartengrundstück im Südosten sowie
- bestehende Siedlungsflächen im Süden und Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 255, 256 und 258 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 258/1, 272/2, 1626/9 und 1705, Gemarkung Greding, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,40 ha.

Das natürliche Gelände innerhalb des geplanten Baugebietes fällt von ca. 442 m ü. NN im Osten auf ca. 427 m ü. NN im (Süd-)Westen des Geltungsbereichs. Das durchschnittliche Gefälle im Planungsgebiet beträgt ca. 15 bis 17 %. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien und Bruchkanten des Bestandsgeländes Vermessung zu entnehmen.

Die beiden westlichen Grundstücke (Parzellen 2 und 3) wurden bisher als Wiese bewirtschaftet, auf einer Teilfläche besteht eine Hecke. Das östliche Grundstück (Parzelle 1) wurde

zuletzt als Garten und Erholungsfläche genutzt und ist bereits in der Vergangenheit durch Geländesprünge mittels Stützmauern terrassiert worden. Im Osten befindet sich eine stark eingegrünte ältere Hütte, die vermutlich früher zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte genutzt wurde. Um die Hütte herum stehen mehrere größere Bäume, die Hütte selbst ist mit Kletterpflanzen bewachsen.

Die Attenhofener Straße im Norden des Geltungsbereichs ist bis zur Einmündung des „Waldwegs“ in Asphalt ausgebaut. Im weiteren Verlauf ist sie als Flur-/Waldweg in Schotterbauweise befestigt.

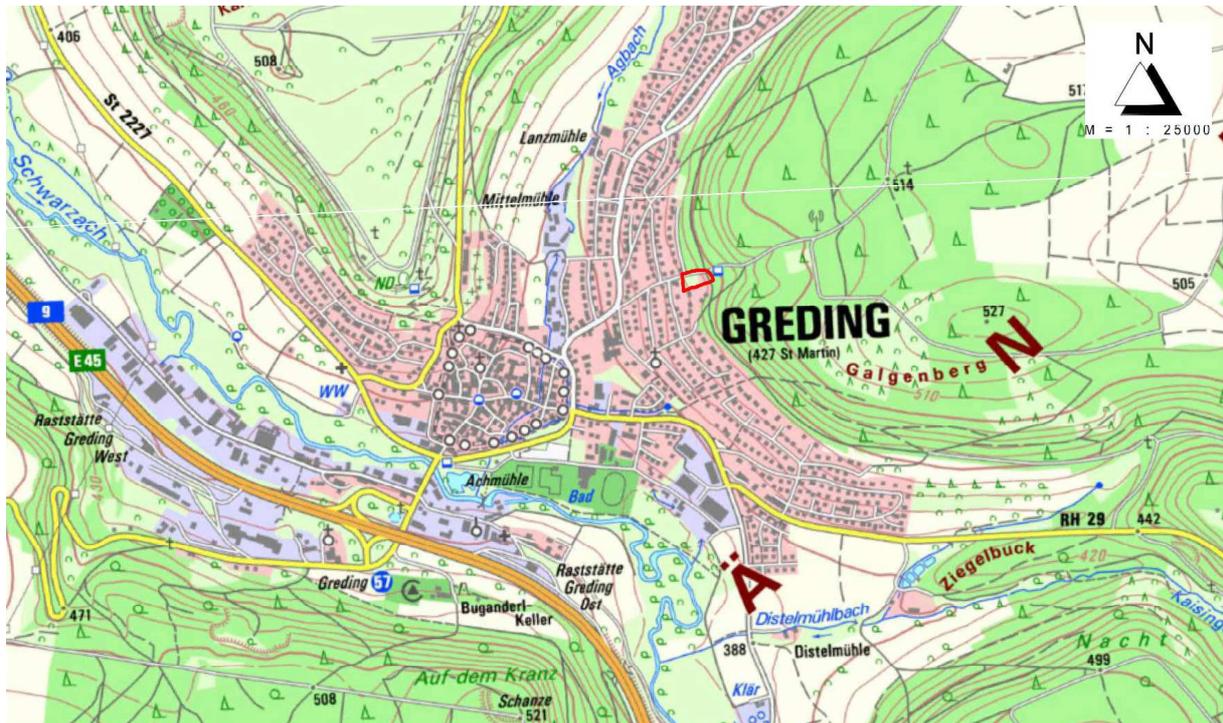


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Osten von Greding (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 für das Wohngebiet „Attenhofener Straße“ sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen, der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Jahr 2022 gefasst.

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig hat jedoch in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) festgestellt, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar und damit ungültig ist. Da aufgrund der städtebaulich und landschaftlich sensiblen Lage nicht unerhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde eine Fortführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt demnach im Regelverfahren.

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 Hauptorts Greding 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 begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

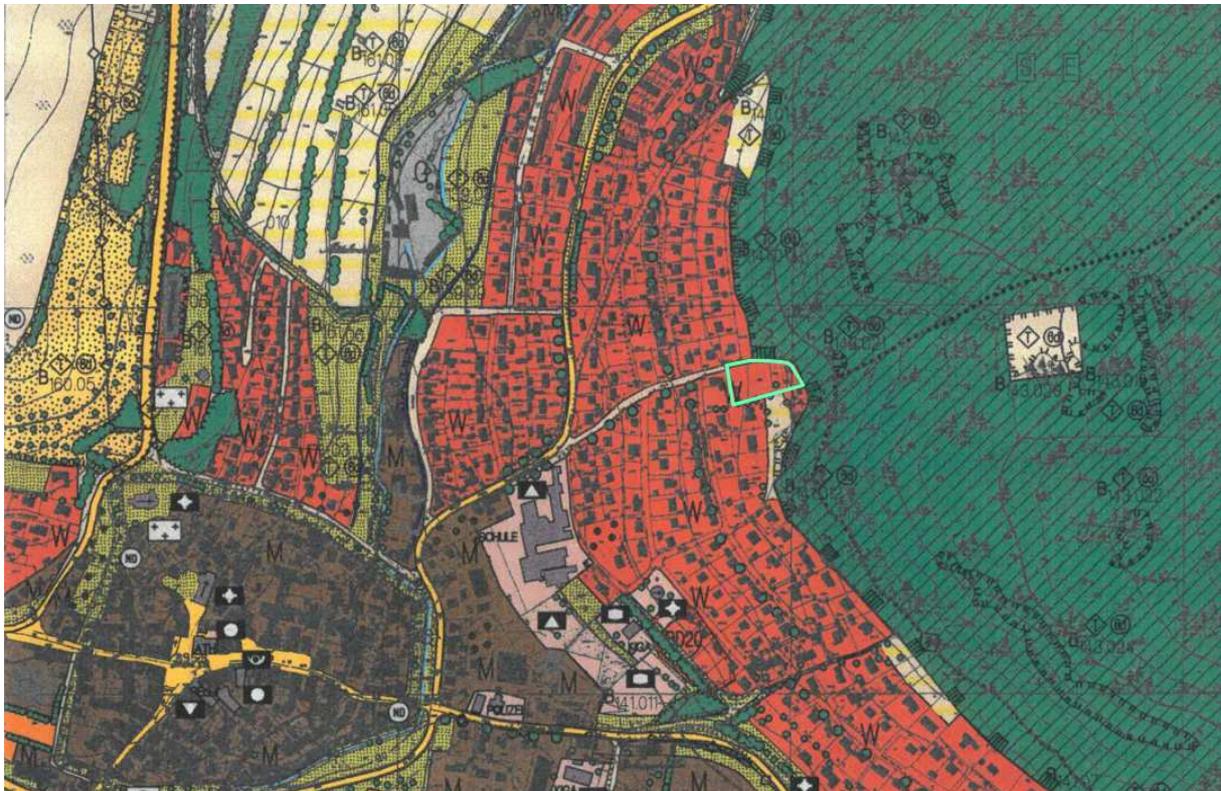


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding (ohne Maßstab; Geltungsbereich hellgrün hervorgehoben)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Der Geltungsbereich selbst liegt jedoch außerhalb der Schutzzone.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden nach der frühzeitigen Beteiligung in einem Umweltbericht in Kapitel 6 getroffen.

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).

In den nachfolgenden Abschnitten werden diesbezüglich ausführliche Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Innenentwicklungspotentialen und zum Baulandbedarf der Stadt Greding getroffen.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding leben derzeit 7.309 Personen (Stand: 31.12.2023). Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Greding, die übrigen verteilen sich auf die 23 Ortsteile. Herrnsberg bildet mit ca. 333 Einwohnern den viertgrößten Gemeindeteil der Großgemeinde, nach Greding, Obermässing und Untermässing.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
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
2020	7 135	- 28	-0,4
2021	7 075	- 60	-0,8

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2012 bis 2021
(aus: Statistik Kommunal 2022¹⁾)

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding von 2012 bis 2019 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zwar trat in den beiden darauffolgenden Jahren 2020/21 ein leichter Rückgang auf, dieser kehrte sich jedoch ab 2022 mit einem starken Bevölkerungsanstieg wieder um:

31.12.2022	7.148 Einwohner
31.12.2023	7.309 Einwohner

Insgesamt ist damit in Greding eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Dies schlägt sich auch in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfS) nieder. Der aktuelle Demographie-Spiegel des LfS für die Stadt Greding geht 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.

¹Statistik kommunal 2022, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Bevölkerungs- stand 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)

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).

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

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 in etwa 40 km Entfernung. Auch der nur 8 km entfernte Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal macht den Standort Greding für Berufspendler 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, erfolgte 2021/22 die Erschließung des Bauabschnitts 2. Auch hier überstieg die Nachfrage das Baulandangebot wieder bei weitem.

Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor in Greding ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Kreuzfeld“ auf einer Fläche von 5,8 ha im Zeitraum 2022/23. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze sind mittelfristig weitere positive Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand zu erwarten.

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 2042 von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis unter 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

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

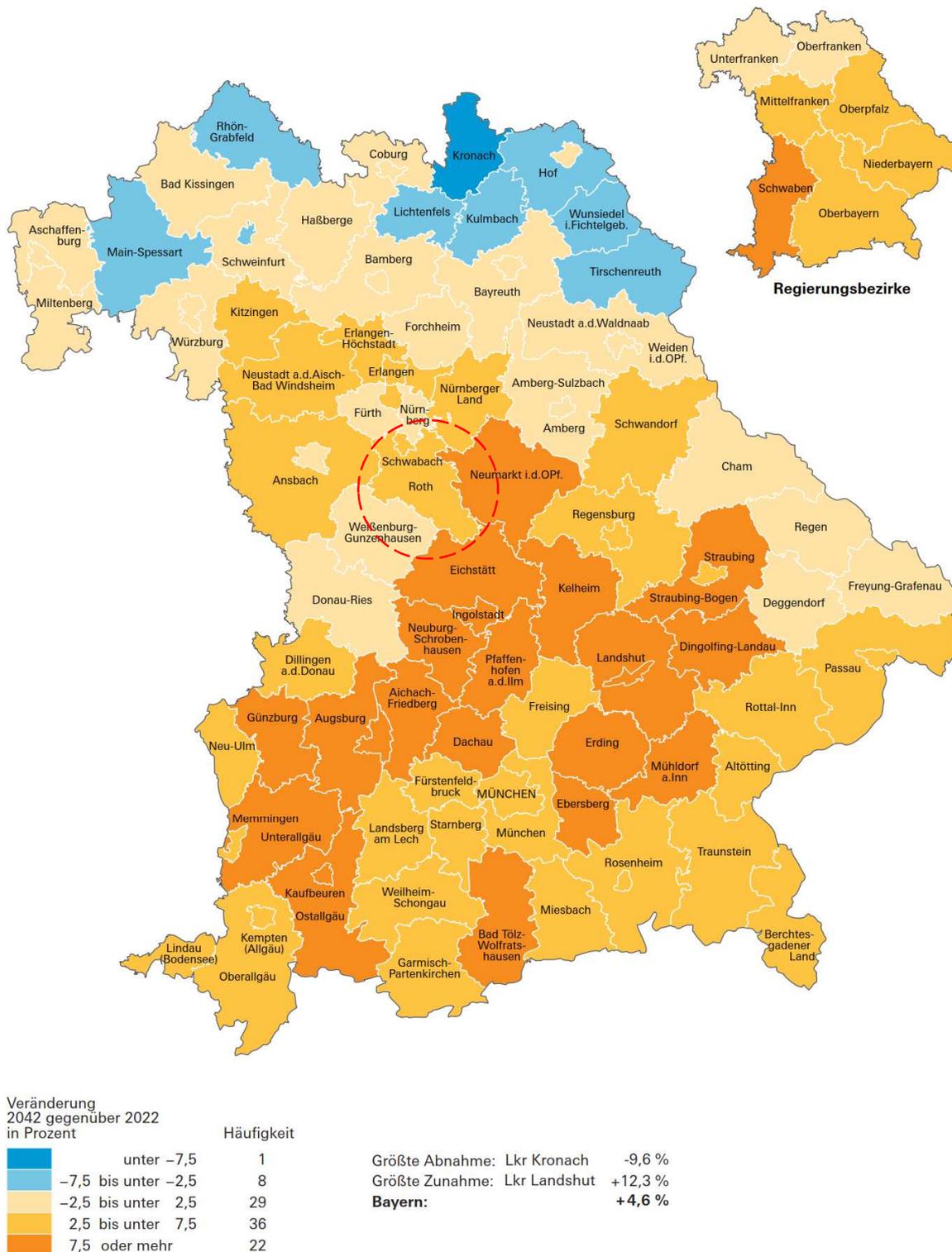


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042³)

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

3.2 Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Greding verfügt im Stadtgebiet von Greding über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Die zuletzt im Baugebiet „Distelfeld II“ in Greding sowie im kernortnahen Baugebiet „Galgenfeld“ in Attenhofen erschlossenen Bauparzellen wurden vollständig verkauft bzw. befinden sich in privater Hand.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind neben der Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes (im FNP rund 0,3 ha) noch größere Wohnbauflächenreserven in den Gebieten Distelfeld (rund 5,8 ha) sowie nördlich der Kaisinger Straße (rund 3,8 ha) im Osten von Greding vorhanden. Diese Flächen befinden sich aktuell noch in privater Hand und stellen die geplante künftige Siedlungsentwicklung der Stadt Greding dar.

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Greding parallel zur Erschließung neuer Baugebiete bereits seit längerem bestrebt, die vorhandenen 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 die 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.

Um für die, ebenfalls in der Altstadt gelegenen, Brach- und Konversionsflächen in der nördlichen Georg-Jobst-Gasse eine qualitätsvolle Reaktivierung und Weiterentwicklung mit neuer Wohnbebauung zu erzielen, wurde in der jüngeren Vergangenheit ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ausgearbeitet („Innerstädtischer Sanierungsbereich Georg-Jobst-Gasse“).

Im Altstadtergänzungsgebiet südöstlich der Altstadt konnten bereits 2012 und 2013 zwei Baulücken geschlossen werden, weitere Nachverdichtungen bzw. Neubauvorhaben wurden an der Berchinger Straße umgesetzt.

In der „Lanzmühle“ am Agbach, im Norden von Greding, wurden in den vergangenen Jahren nach Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude drei Mehrfamilienhäuser errichtet.

Im Neubaugebiet „Am Brunnhäusl“ wurden 2014 und 2016 die letzten EFH-Baulücken bebaut. Auf der verbleibenden Freifläche im Baugebiet wurde im Jahr 2021 ein „Haus für Kinder“ errichtet.

Etwas schwieriger gestaltet sich dagegen die Aktivierung von Baulücken in den älteren Baugebieten. Hier sind im Westen, Norden und Osten von Greding jeweils noch einzelne Baulücken vorhanden. Die seit längerem unbebauten Grundstücke sind allesamt in privater Hand und werden überwiegend für die eigenen Nachkommen vorgehalten.

Die letzte Eigentümeranfrage erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ISEK, mit dem Ergebnis, dass keine Grundstücke zum unmittelbaren Verkauf stehen. Auch wenn einzelne Baulücken zwischenzeitig bebaut wurden, ist im Allgemeinen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen.

In der Zukunft soll durch eine 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.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnraumbedarf in Greding. Angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der hohen Nachfrage, ist es sinnvoll, die vorhandenen Potenziale bestmöglich auszuschöpfen. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage für die Bebauung von drei bereits weitgehend erschlossenen Grundstücken geschaffen. Die Baugrundstücke sind im gültigen FNP der Stadt Greding bereits als Wohnbauflächen dargestellt und begünstigen eine effiziente und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Kleinflächigkeit der Planung wird an dieser Stelle auf eine weitergehende rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Greding verzichtet.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Attenhofener Straße“ wird die bestehende Siedlungsfläche von Greding entsprechend der Darstellung im gültigen FNP nach Westen bis zum Waldrand weiterentwickelt. Hierbei wird eine Lücke im Siedlungsrand geschlossen und der Ortsrand abschließend abgerundet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich drei Grundstücke, welche zum Teil bereits als Bauland, zum Teil als Bauerwartungsland anzusprechen waren.

Die im Planblatt festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße basiert auf der Ausbauplanung für die Attenhofener Straße des Planungsbüros Jürgen Wolfrum GmbH, 90530 Wendelstein (Stand/Datenübergabe: 19.09.2022). Diese sieht in kleineren Teilbereichen entlang der Straße Grunderwerb bzw. Flächentausch zwischen den jeweiligen Anliegern und der Stadt Greding vor.

Da die geplanten Baugrundstücke in Privatbesitz sind, wurde ansonsten von größeren Grenzanpassungen abgesehen. Lediglich zwischen den Parzellen 2 und 3 wird ein geringfügiger Flächentausch vorgeschlagen, um innerhalb des Gebiets parallele Grundstücksgrenzen zu generieren.

Im Rahmen des integrierten Grünordnungsplans wurde angestrebt, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen parzellenscharf zu ermitteln und entweder innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des jeweiligen Eigentümers nachzuweisen. Aus diesem Grund sind im südwestlichen Geltungsbereich zwei Flächen als Streuobstwiese festgesetzt, die den Parzellen 2 und 3 zugeordnet sind. Für die Parzelle 1 wird im Laufe des Verfahrens voraussichtlich noch eine externe Ausgleichsmaßnahme geplant.

Die verbleibenden Baugrundstücke weisen mit Größen von 850 m², 915 m² und 1.125 m² relativ große Flächen auf. Die Grundstücksgrößen werden dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets gerecht und sollen im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine lockere Siedlungsstruktur mit großzügigen Grün- und Gartenanteilen gewährleisten. Dieses Ziel wird auch die eingeschränkten Baufenster sowie die niedrige Grundflächenzahl verfolgt.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte der Gebäude sind innerhalb der Baufenster freibleibend. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist jedoch festgesetzt, um ein Einfügen der Gebäude in die natürliche Topographie der ausgeprägten Westhanglage zu erreichen.

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. Die festgesetzte Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Nutzungswünschen der Grundstückseigentümer.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, mit der Einschränkung, dass das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss und das unterste Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss (U+E+D). Diese Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung und soll eine Nutzung von talseitig freigelegten Untergeschossen ermöglichen. Da es sich bei der Festsetzung um eine Obergrenze handelt, kann in topographisch flacheren Bereichen des Geltungsbereichs auch auf das freiliegende Untergeschoss als Vollgeschoss verzichtet werden, so dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorliegt (E+D). Die im Systemschnitt auf dem Planblatt dargestellten Gebäudeformen und Geschossigkeiten sind diesbezüglich nicht als abschließend zu betrachten.

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 Charakter der umgebenden Siedlungsflächen und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung frei wählbar ist. Um die Lage der Gebäude im Grundstück zu regulieren und unverhältnismäßige Auffüllungen und Abgrabungen weitestgehend zu vermeiden, werden eher schmale, hangparallel langgezogene Baufenster definiert.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, das heißt, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

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 unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen wird aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

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

4.5 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Flächenbefestigung

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. Rasenfunkenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Regenwasserzisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Neben der Gartenbewässerung kann das gesammelte Niederschlagswasser auch als Brauchwasser im Haushalt verwendet werden (z. B. Toilettenspülung).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und darüber hinaus dem Wasserversorger (ZV-RBG) sowie dem Betreiber der Abwasseranlage (Kommunalunternehmen Spalt) zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der Festsetzung von Regenwasserzisternen wird zudem ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse geleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) 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.

4.6 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 bergseitigen Gebäudeseite im Mittel maximal 0,70 m über das natürliche Urgelände herausragen darf.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) nicht über das natürliche Urgelände herausragen.

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 besonders die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zum Talraum hin zu begrenzen, werden folgende maximale Wandhöhen in Abhängigkeit des Gebäudetyps bzw. der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

- 6,50 m ab Bezugshöhe OK FFB UG für Gebäude mit Geschossigkeit U+E+D
- 4,50 m ab Bezugshöhe OK FFB EG für Gebäude mit Geschossigkeit E+D.

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe (OK FFB UG bzw. EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Dachform und -neigung

Aufgrund der exponierten, städtebaulich sensiblen Lage sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“ eher restriktive Vorgaben für die Dachgestaltung erforderlich. Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von (relativ) steilen Satteldächern geprägt. Für Haupt- und Nebengebäude werden dementsprechend Satteldächer mit Neigungen von 38 bis 45° zugelassen. Auf Wunsch der Stadt Greding werden darüber hinaus versetzte Pultdächer zugelassen, um eine gewisse Öffnung zu moderneren Bauformen, die gleichsam an ein Satteldach erinnern, zu ermöglichen. Die Dachneigung wird für diese Dachform mit 20 bis 38° festgesetzt.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 9° Dachneigung zulässig.

Firstrichtung

Um eine Ausrichtung der Gebäude mit dem First parallel zum Hang und damit ein Einfügen in die natürliche Topographie sicherzustellen, wird die im Planblatt angegebene Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorgegeben.

Dachgauben, Zwerchgiebel und sonstige Anbauten dürfen dabei auch rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

Dacheindeckung

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans ist eine Mischung aus roten und schwarzen bzw. in dunklen Farbtönen gedeckten Dächern vorzufinden, so dass eine homogene Dachlandschaft nicht vorhanden ist. Eine Festlegung auf ziegelrote Dacheindeckung erscheint vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht nötig und schwer vermittelbar. Für Hauptgebäude werden dementsprechend Dachsteine oder -ziegel in roten und schwarzen Farbtönen zugelassen werden. Glänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne einschließlich Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünungen für Carports oder Flachdachgaragen sind somit zulässig und aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen zu empfehlen.

Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen werden jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen.

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 ist zulässig und seitens der Stadt Greding ausdrücklich erwünscht. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Solaranlagen auf Sattel- und versetzten Pultdächern parallel zur Dachhaut liegen müssen und nicht über diese hinausragen dürfen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

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 sind zulässig, 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 blickoffene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Um eine optische Einengung und Sichtbeeinträchtigungen im Verkehrsraum zu vermeiden, dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über OK Straße nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, müssen Zäune, die oberhalb von Stützmauern errichtet werden, von der Mauerkante mindestens 0,50 m abgerückt werden.

Ferner müssen Zäune einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu wahren, müssen.

Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der relativ steilen Hanglage sind Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich. Die bereits errichtete Mauer soll nach dem Wunsch des Stadtrats von Greding in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben, was in der nachfolgenden Festsetzung berücksichtigt wurde:

Stützmauern und Böschungen zum Abfangen des nach Westen abfallenden Geländes sind der natürlichen Geländeform anzupassen und dürfen am nördlichen Ende eine Höhe von

0,80 m und am südlichen Ende eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Mittel darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung dieser Höhe ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nächsten Mauer bzw. Böschung einzuhalten. Bei Stützmauern ist auf dieser Zwischenfläche eine Mauereingrünung mit vorgepflanzten Gehölzen oder Kletterpflanzen vorzusehen. Böschungsf Flächen sind ebenfalls zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Um Sichtbehinderungen und optische Einengungseffekte im Straßenraum zu vermeiden, ist von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

4.7 Forstliche Belange

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs grenzt auf der Fl.-Nr. 1705, Gemarkung Greding, Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an. Die betreffenden Waldflächen sind im Eigentum der Stadt Greding und nur durch vorhandene Waldwege vom Baugebiet getrennt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Waldrandnähe prinzipiell mit Baumsturz, Astbruch oder biologischen Gefahren (z. B. Eichenprozessionsspinner) gerechnet werden muss. Um Schäden von Personen und Gebäuden vorzubeugen ist mit einer geplanten Wohnbebauung in der Regel ein Abstand von etwa einer Baumfalllänge (ca. 20-25 m) zum Waldrand einzuhalten.

Der kürzeste Abstand zwischen dem bestehenden Waldrand und den festgesetzten Baugrenzen auf den Parzellen 1 und 2 beträgt ca. 16 m im Osten und ca. 10 m im Norden.

Zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste wird vorgeschlagen, den im Nahbereich der geplanten Bebauung aufstockenden forstlichen Altbestand im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu nutzen und einen stabilen, klimatoleranten Waldrand entlang des Bebauungsplangebiets zu entwickeln.

Hierfür sollen die bereits ansatzweise auf der Fläche vorhandene Verjüngung von Waldrandsträuchern übernommen werden und weitere Straucharten sowie ausschließlich Bäume 2. Ordnung (z. B. Wildbirne, Wildapfel, Kirsche oder Mehlbeere) gepflanzt werden. Ziel ist die Entwicklung eines stufigen und buchtigen Waldrandes mit einer Tiefe von ca. 10 bis 15 m gemessen vom bisherigen Waldrand ins Waldesinnere.

Durch die Entnahme randständiger Großbäume wird außerdem eine stellenweise Bestandsauflichtung erzielt, wodurch der Waldrandbereich gleichsam als Habitat für die Zauneidechse aufgewertet wird. Zu diesem Zweck sind zusätzlich Habitatelemente gemäß CEF-Maßnahme CEF1 einzubringen (vgl. Kapitel 7 bzw. saP in Anlage 1). Dies können z. B. Totholz-Haufen sowie Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen sein.

4.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke am Ortsrand von Greding zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und dem nordöstlich und östlich angrenzenden bewaldeten Hangbereich des Galgenbergs. Die Grundstücksgrößen gewährleisten eine lockere Bebauung mit hohem Grün- und Gartenanteil im Übergang zur freien Landschaft und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind insbesondere die Förderung der inneren Durchgrünung des Baugebiets und die Bildung eines positiven Übergangs in die freie Landschaft. Des Weiteren werden ökologische Aspekte berücksichtigt.

Das kleine Wohngebiet grenzt im Süden und Westen direkt an die bestehende Siedlungsfläche und im Norden und Osten an den Wald. Eine Randeingrünung ist damit nicht erforderlich. Einzelne markante Bestandsbäume im Osten des Geltungsbereichs werden über ein Erhaltungsgebot gesichert und stellen einen gewissen Puffer zwischen Bebauung und Wald dar.

Zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Gebiets werden zwei Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzung von 5 Obstbäumen im Süden der Bauparzellen 2 und 3 (Pflanzgebot A) stellt einerseits den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Bebauung der beiden Parzellen dar. Andererseits bildet die künftig entstehende kleine Obstwiese eine Grünzäsur zwischen den Grundstücken, die sowohl der Durchgrünung dient, als auch der Beschattung und in gewissem Umfang als Frischluftschneise.

Des Weiteren ist je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt und sind ohne Standortbindung ausgewiesen. Neben der Auflockerung und angemessenen Durchgrünung des Baugebiets dienen die Bäume auch der Beschattung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die in den Pflanzlisten genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird bewusst auf die Nennung heimischer Arten Wert gelegt und fremdländische sowie invasive Arten, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen wird beschränkt. Damit können die Gartenflächen künftig in gewissem Umfang Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten bieten. 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.

4.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans „Attenhofener Straße“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Allgemeines Wohngebiet	72,5 %	2.897 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	12,9 %	514 m ²
Private Grünflächen / Ausgleichsflächen	14,6 %	584 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	3.995 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Attenhofener Straße ist bisher bis zur Einmündung des nördlichen Waldwegs (Fl.-Nr. 1626/9, Gemarkung Greding) ausgebaut und geht danach in einen Feld-/Waldweg in Schotterbauweise über. Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Bauparzellen erfolgt durch Verlängerung der Attenhofener Straße nach Westen. Die im Planblatt zu diesem Zweck festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße basiert auf der Sanierungsplanung für die Attenhofener Straße des Planungsbüros Jürgen Wolfrum GmbH, 90530 Wendelstein (Stand/Datenübergabe: 19.09.2022).

Über die geplante Verlängerung der Erschließungsstraße sind alle Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen. Ausreichende Fahrbahnbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr sind gewährleistet.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist die Erschließungsstraße unmittelbar an zwei weitere Waldwege in nördlicher und östlicher Richtung angebunden, so dass auch eine gute fußläufige Anbindung an das örtliche Wald- und Wanderwegenetz gegeben ist.

5.2 Entwässerung

Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung der drei neu geschaffenen Bauparzellen erfolgt im Trennsystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser. Im Vorfeld der Straßensanierung der Attenhofener Straße wurden bereits im Jahr 2023 die entsprechenden Kanalleitungen verlängert bzw. neu verlegt und die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt.

Das Schmutzwasser wird in den neu verlegten Schmutzwasserkanal eingeleitet und über das weiterführende Mischwasser-Kanalnetz zur zentralen Kläranlage von Greding geleitet. Die Kläranlage Greding ist ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem Wohnbaugebiet „Attenhofener Straße“ aufnehmen zu können.

Das Oberflächenwasser ist zunächst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln. Der Zisternenüberlauf wird an den neu errichteten Oberflächenwasserkanal angeschlossen, über welchen das Niederschlagswasser in den Vorfluter Schwarzach eingeleitet wird. Für die Einleitung in die Schwarzach wurde im Zuge des Neubaus des Oberflächenwasserkanals bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt, welche auch das Einzugsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst.

Die geordnete Abwasserbeseitigung für die drei künftigen Baugrundstücke ist damit sichergestellt, weitere bauliche Maßnahmen auf öffentlichem Grund oder öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren sind nicht erforderlich.

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. Rasenfugenpflaster, 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 zu minimieren, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Herkömmliche Zisternen können zwar bei der Entwässerungsplanung hydraulisch nicht angerechnet werden, helfen aber die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen und Abflussspitzen zu reduzieren (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

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.

Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunale 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 an dem steil nach Westen abfallenden Hang des Galgenbergs. Bei Starkregen kann es aus dem oberhalb liegenden, überwiegend bewaldeten Einzugsgebiet zu Oberflächenabflüssen in Richtung der geplanten Baugrundstücke kommen. Entsprechende Ereignisse sind aus der Vergangenheit insbesondere für den in Verlängerung der Attenhofe-

ner Straße steil nach Osten ansteigenden Waldweg bekannt. Aus diesem Grund wurde mit dem Bau des Regenwasserkanals in der Attenhofener Straße auch der unweit östlich gelegene, ehemalige Trinkwasser-Hochbehälter zu einem Regenrückhaltebecken ($V = 200 \text{ m}^3$) mit Ablauf in den Regenwasserkanal umfunktioniert. Ferner ist mit dem Bau der Erschließungsstraße die Anlage eines Abfanggrabens am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Das hier abgefangene Oberflächenwasser soll dann ebenfalls in den bereits errichteten Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Auf diese Weise wird für die geplanten Baugrundstücke ein wirkungsvoller Schutz vor Sturzfluten und wild abfließendem Oberflächenwasser geschaffen.

Dennoch kann es im Planungsgebiet – wie in allen Siedlungsgebieten – bei extremen Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu 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 öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Greding sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz wurde bereits im Vorfeld der Planung entsprechend erweitert und die Hausanschlüsse für die geplanten Bauparzellen hergestellt.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob über das öffentliche Wasserversorgungsnetz ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

5.4 Stromversorgung

Der Anschluss des Neubaugebietes an das Elektrizitätsnetz erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

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 Erschließungsstraße ist hinsichtlich Fahrbahnbreiten und Kurvenradien ausreichend dimensioniert für die Befahrung mit Müllfahrzeugen. In der Ausbauplanung der Attenhofener Straße wurde jedoch von der Anlage eines richtliniengemäßen Wendeplatzes (Durchmesser = 20,5 m gemäß RASSt 06) abgesehen, da dieser in der steilen Hanglage nur mit enormem Flächen- und Kostenaufwand realisierbar wäre und auch im Hinblick auf die städtebaulich und landschaftlich sensible Lage nicht vertretbar ist.

Bisher sind keine Probleme bei der Abfallentsorgung in der Attenhofener Straße bekannt. Es ist deshalb davon ausgegangen, dass auch die mit dem Lückenschluss geschaffenen drei Bauparzellen von der Müllabfuhr angefahren werden können. Sollte diese in der Praxis nicht realisierbar sein, müssen die künftigen Bewohner ihre Abfallbehälter zur Entleerung zum nächstgelegenen, bislang angefahrenen Abholungsort an der Attenhofener Straße bringen.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Hausanschlüsse zur Erschließung der drei Baugrundstücke wurden größtenteils bereits mit dem Bau des Regenwasserkanals im Jahr 2023 hergestellt.

Die Rest-Erschließung mit dem Straßenbau ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2024/25 vorgesehen.

Für die Niederschlagswasserableitung der Bauflächen über den bereits hergestellten Regenwasserkanal zur Schwarzach liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Weitere öffentlich-rechtliche Gestattungen oder Genehmigungsverfahren sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Erschließung nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Der Umweltbericht für den gegenständlichen Bebauungsplan wird nach und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt und spätestens mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

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.

Ausgleichskonzept

Da die drei Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer sind, sollen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen parzellenscharf ermittelt und entweder innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des jeweiligen Eigentümers geplant und nachgewiesen werden.

Aus diesem Grund sind im südwestlichen Geltungsbereich zwei Flächen als Streuobstwiese festgesetzt, die den Parzellen 2 und 3 zugeordnet sind. Für diese gelten nachfolgende Vorgaben:

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese im Süden der Grundstücke 2 und 3

Fl.-Nr. 255 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 195 m²

Fl.-Nr. 256 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 390 m²

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen: Anpflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß Plandarstellung (vgl. Pflanzgebot B, Ziff. 3.1).

Pflanzqualität: mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Die Wiese im Unterwuchs ist als extensive Blühwiese zu entwickeln und maximal 2x jährlich zu mähen.

Aufstellung bzw. Ablagerungen von Kompost, Spielgeräten, Gartenhäuschen u.a. auf der Fläche sind nicht zulässig.

Für die Parzelle 1 wird im Laufe des Verfahrens noch eine Ausgleichsmaßnahme geplant, die voraussichtlich auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs liegen wird.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ebenfalls bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

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 Beate und Markus Römhild, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 22.08.2023 ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von Bestandskartierungen vor Ort Frühjahr/Frühsummer 2022 wurden Aussagen zu potentiellen und faktischen Vorkommen und der Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden auf Grundlage des Gutachtens (vgl. Anlage 1) als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das:

aV1 keine Nachtbaustellen (Fledermäuse)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten oder die im Umfeld vorkommenden Eulenarten nicht gestört werden, ist auf Nachtbaustellen zu verzichten.

aV2 Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse)

Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar zu roden.

aV3 Mahd (Zauneidechse)

Um zu gewährleisten, dass sich während der Baumaßnahmen keine Zauneidechsen im Vorhabenbereich aufhalten, sind die betroffenen Flächen im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar möglichst kurz abzumähen und nachfolgend durch regelmäßige Mahd kurzrasig zu halten, um die Flächen für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten. Gegebenenfalls können die Bereiche auch mit Folien abgedeckt werden.

aV4 Verhinderung der Zuwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet

Die gerodeten Bereiche müssen als Lebensraum für Eidechsen unattraktiv gestaltet werden, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dies geschieht durch eine möglichst umfassende Vegetationsentfernung sowie der Beseitigung jeglicher Versteckmöglichkeiten wie Totholz, Asthaufen oder Steine und Rindenteile. Gegebenenfalls kann zusätzlich mit einem Einwanderungsschutzzaun eine Neubesiedlung verhindert und zugleich die Abwanderung auf die optimierten Zielhabitate unterstützt werden.

aV5 Eventuell erforderliches Absammeln der Zauneidechsen

Gegebenenfalls müssen in Bereichen, die noch geeignete Habitatstrukturen aufweisen Eidechsen abgesammelt werden, um Tötungen zu vermeiden. Das Erfordernis kann erst anhand einer Geländebegehung nach der Durchführung der Maßnahme aV4 erfolgen.

aV6 Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Zauneidechse)

In den freigestellten Bereichen sind alle Versteckmöglichkeiten zu beseitigen, z. B. Totholz oder größere Steine.

aV7 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Entsprechend der aktuellen Diskussionen zum Vogelschlag an Glasflächen, dessen Umfang nach neuesten Erkenntnissen allein in Deutschland jährlich 100-115 Millionen toter Vögel beträgt (LAG VSW 2017), und den Überschneidungen dieses Aspekts mit den planungsrechtlichen Regelungen, gilt es sicherzustellen, dass durch die zukünftigen Glasflächen der geplanten Bebauungen kein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko für Vogelindividuen entsteht. Entsprechend des Gebots zur Konfliktbewältigung nach §9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 sind die Lösungen hierzu im Rahmen der Konfliktlösungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts abzuhandeln. In diesem Rahmen wären zudem die bestmöglichen Maßnahmen und nicht nur solche zur Unterschreitung des Signifikanzniveaus der Mortalität vorzusehen (HUGGINS & SCHLACKE 2019).

Grundsätzlich sollten somit Maßnahmen zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung orientiert an folgenden Aspekten für das B-Plangebiet festgesetzt werden:

- Vermeidung großer Glasflächen,
- Vermeidung frei stehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune.
- Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestufte Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).
- Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

CEF1: Optimierung der Lebensräume für Zauneidechsen

Von den Zauneidechsen besiedelbare Bereiche werden unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche strukturell optimiert. Dadurch sollen verlorene Habitatstrukturen einerseits kompensiert werden, v. a. aber die selbständige Abwanderung der Tiere aus den Vorhabenbereich unterstützt werden, um aufwändige Umsiedlungsmaßnahmen zu vermeiden. Hierbei bestehen mehrere Möglichkeiten der Umsetzung, die abhängig von der erforderlichen Trassenbreite und den jeweiligen Habitatstrukturen unterschiedlich genutzt werden können.

Geeignete Habitatbausteine können die Anlage von Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen und Entnahme von randständigen Bäumen zur Bestandsauflichtung der Waldrandareale sein.

Abbildung 6 zeigt eine denkbare Lösung im Profil. Wesentliche Merkmale geeigneter Strukturmaßnahmen sind ausreichend Versteckplätze, besonnte Rohbodenbereiche und sonnenexponierte Totholzanteile.

Als Orientierung zu den Umsetzungsmöglichkeiten sei auf die LfU Arbeitshilfe (Brahm et al 2020) verwiesen.

Im vorliegenden Fall wird ein ca. 100 m breiter Waldrandbereich im nahen Umfeld der Vorhabenfläche aufgelichtet und mit drei Habitatelementen (vgl. Abbildung 6) versehen.

Die Umsetzung der Maßnahme sowie deren strukturelle Umgestaltung ist von einer qualifizierten Fachkraft zu begleiten.

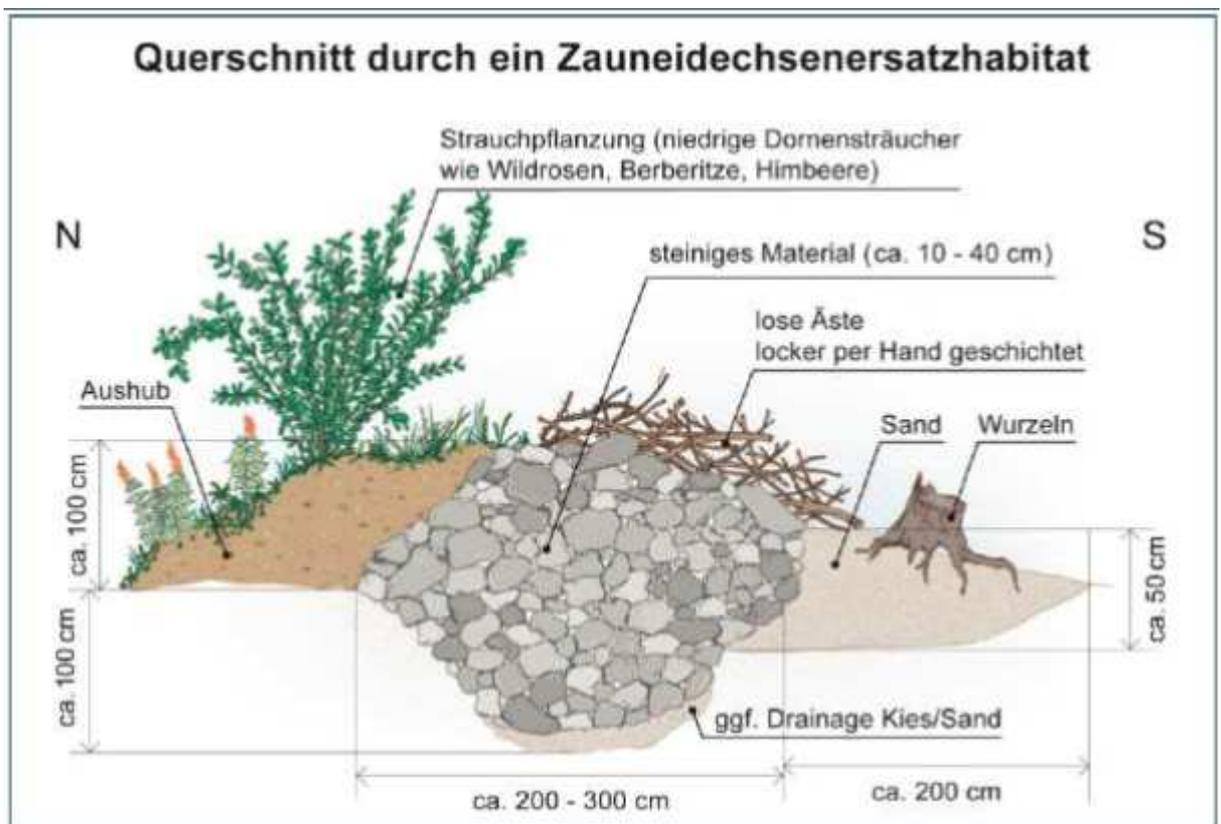


Abbildung 6: Musterbeispiel einer Reptilienmaßnahme als Orientierungsmaßstab für die Umsetzung (vgl. Brahm et. al. 2020).

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. 59 für das Wohngebiet „Attenhofener Straße“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 13.06.2024

geändert:

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



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Erster Bürgermeister