

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 60
FÜR DAS MISCHGEBIET

„MÜHLFELD“

IN OBERMÄSSING

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 15.12.2022

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
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Regional- und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf	6
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	6
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	10
3.3	Fazit zum Baulandbedarf	11
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	11
4.1	Städtebauliche Konzeption	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.4	Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze.....	12
4.5	Hochwasserschutz	13
4.6	Immissionsschutz	13
4.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
4.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
4.9	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.....	21
5.5	Telekommunikationsanlagen	21
5.6	Abfall- und Wertstoffentsorgung	21
5.7	Durchführung der Erschließung	21
6	Umweltbericht	22
7	Aufstellungsvermerk	23

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.137 Personen (Stand 30.09.2022), die sich auf 23 Ortsteile verteilen. Obermässing bildet mit 733 Einwohnern den zweitgrößten Gemeindeteil, nach dem Hauptort Greding.

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 und damit eine organische Entwicklung zu ermöglichen. Hierbei werden sowohl Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung als auch der örtliche Bedarf nach Gewerbeflächen berücksichtigt.

Im Gemeindeteil Obermässing liegt der Stadt die Anfrage ihres ortsansässigen Gewerbetreibenden vor, der eine Erweiterungs- und Entwicklungsfläche für seinen Betrieb benötigt. Da im Innenbereich von Obermässing keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Greding entschieden, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, ein kleines Mischgebiet am südöstlichen Ortsrand auszuweisen. Die Fl.-Nr. 1027, Gemarkung Obermässing, befindet sich bereits im Eigentum des Gewerbetreibenden, so dass diese sich für die geplante Betriebshalle sehr gut eignet. Darüber hinaus soll im Westen des Planungsgebietes ein Heizhaus für ein kleineres Nahwärmenetz entstehen. Die übrige Baugebietsfläche steht für begrenzte Wohnbebauung zur Verfügung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60 „Mühlfeld“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Mischgebiets geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Obermässing liegt im Schwarzachtal zwischen zwei Plateaus in der Südlichen Frankenalb. Der Ortsteil liegt etwa 7,5 km nordwestlich von Greding. Durch Obermässing verlaufen die Kreisstraßen RH 27 und RH 28. Die RH 27 führt Richtung Norden nach Sulzkirchen und mündet südlich nach Untermässing in die Staatsstraße 2391 Richtung Greding. Die RH 28 führt in südöstlicher Richtung über Röckenhofen nach Greding und in nordwestlicher Richtung nach Hilpoltstein/Meckenhausen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 9 liegt in nördlicher Richtung und ist ca. 6,5 km entfernt.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Süden von Obermässing und schließt im Norden und Westen an die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteils an. Im Süden und Osten grenzt die freie Flur mit landwirtschaftlichen Ackerflächen an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 60 (Teilfläche), 71 (Teilfläche), 1027, 1028/1 (Teilfläche), 1036 (Teilfläche), Gemarkung Obermässing, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Das natürliche Gelände innerhalb des geplanten Baugebietes fällt von ca. 399 m ü. NN im Osten auf ca. 397 m ü. NN im Westen des Geltungsbereichs. Das Gefälle im Planungsgebiet beträgt ca. 1-3 % und ist Osten etwas steiler als im Westen.

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

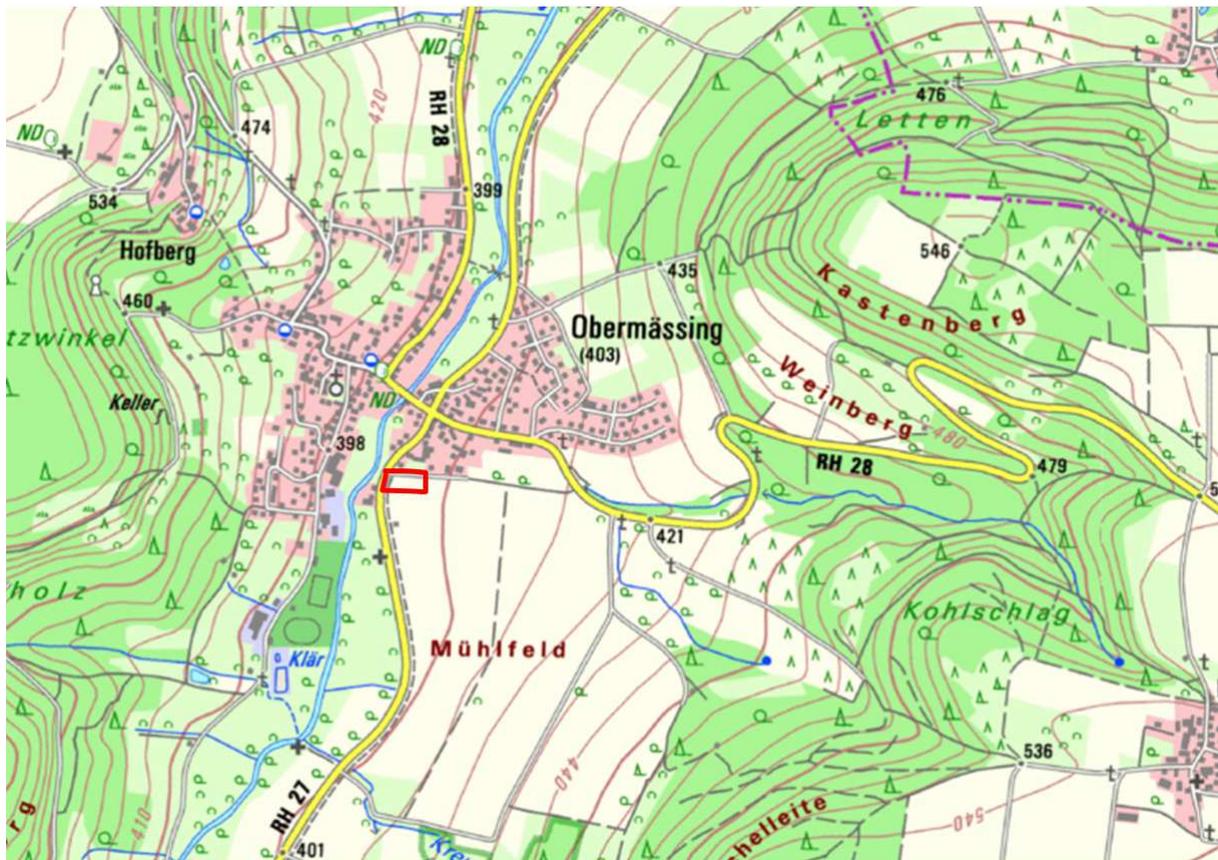


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes im Süden von Obermässing (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

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 Obermässing 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 Innentwicklungspotenzialen im Gesamtgebiet der Großgemeinde bemüht. Zum Baulandbedarf und Innenentwicklungspotenzial siehe insbesondere Kapitel 3.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche mit Randeingrünung im Süden dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung und wird somit aus dem FNP entwickelt.

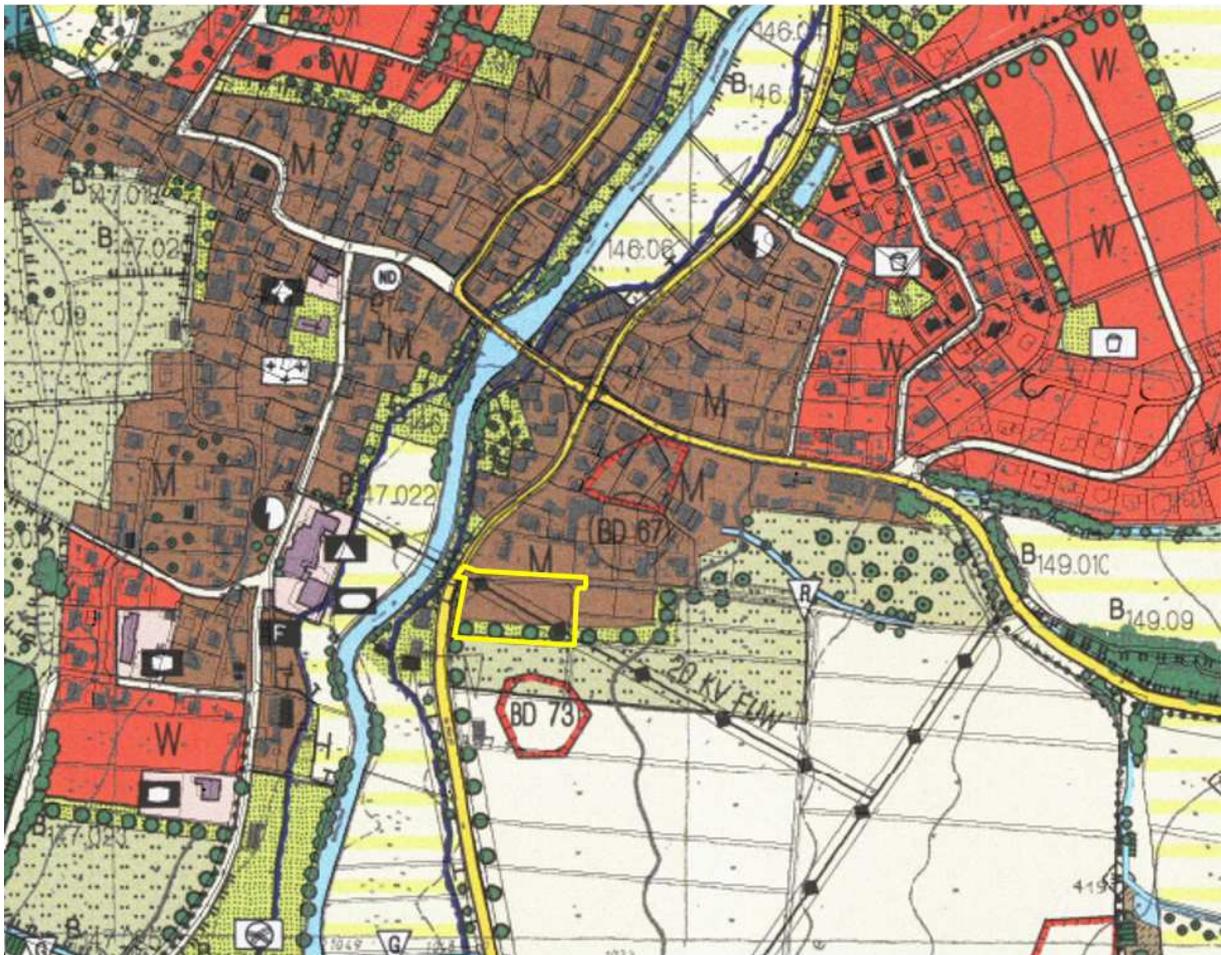


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding, Ortsteil Obermässing (ohne Maßstab; Geltungsbereich gelb hervorgehoben)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Die Grenze der Schutzzone des Naturparks (Landschaftsschutzgebiet) liegt ca. 270 m südlich des Planungsgebietes.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in 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.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit etwa 7.137 Personen (Stand: 30.09.2022). Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Greding, die übrigen verteilen sich auf die 23 Ortsteile. Obermässing bildet mit 733 Einwohnern den zweitgrößten Gemeindeteil der Großgemeinde.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2011 bis 2020 ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

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

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2011 bis 2020
(aus: Statistik Kommunal 2021¹⁾)

¹Statistik kommunal 2021, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik

Wie aus Abbildung 3 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding von 2012 bis 2019 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Auch wenn im Jahr 2020 ein geringfügiger Rückgang auftrat, ist doch insgesamt eine 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.

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, erfolgte kürzlich (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 Bebauungsfrist 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 Zeitraum 2022/23 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 2040 von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2020 ausgegangen (vgl. Abbildung 5).

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent

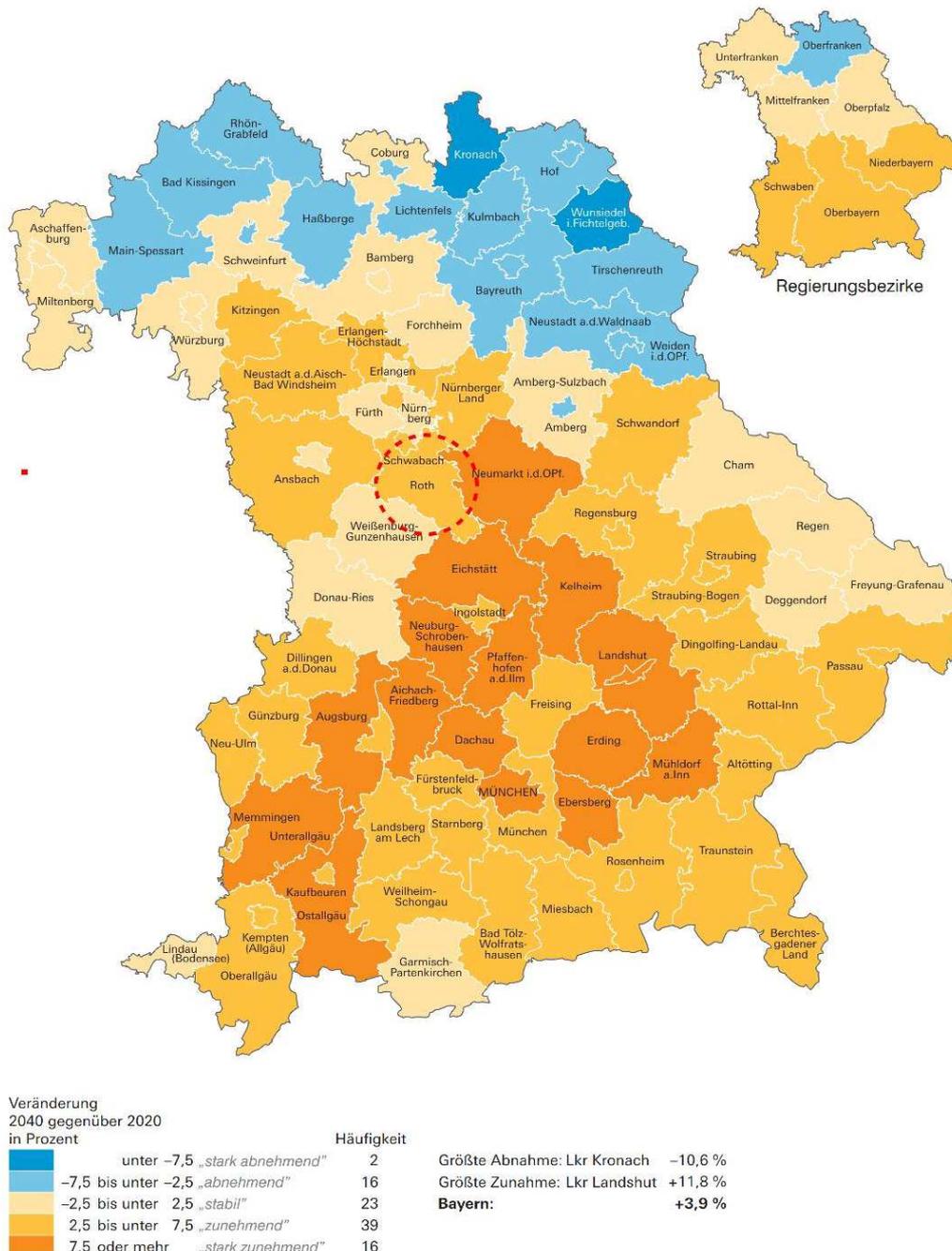


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2040
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Obermässing

Die Stadt Greding verfügt in Obermässing über keine veräußerbaren Baugrundstücke für wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung mehr.

Im Flächennutzungsplan (FNP) bestehen noch größere Reserven an Wohnbauflächen im Osten, Nordwesten und Südosten von Obermässing, sowie eine gewerbliche Bauflächenreserve im Norden der Ortschaft. Darüber hinaus existieren kleinere gemischte Bauflächen im FNP, wozu auch die Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes gehört.

Der FNP stellt die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt Greding für den zweitgrößten Gemeindeteil. Der gegenständliche Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Sonstige geeignete Baulücken und Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Obermässing aktuell nicht vorhanden bzw. nicht für die Stadt verfügbar. Zwar existieren in Wohnbaugebieten noch einzelne Baulücken, diese eignen sich jedoch aufgrund von Immissionskonflikten nicht für die beabsichtigte gemischte (teil-gewerbliche) Entwicklung. Auch im Innenbereich von Obermässing steht kein ausreichend großes Grundstück für die beabsichtigte Bebauung zum Verkauf zur Verfügung.

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 einige (private) Gebäudesanierungen und Um- bzw. Neunutzungen von Leerständen im Altstadtbereich realisiert und einzelne Baulücken in den Baugebieten geschlossen werden. Im Allgemeinen ist bei dieser Art von Innenentwicklungspotenzialen jedoch 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 dort ansässigen 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.

3.3 Fazit zum Baulandbedarf

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Obermässing wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs für die gesamte Stadt Greding verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen den vorhandenen Baulandbedarf in Folge positiver Bevölkerungsentwicklung in Greding.

Wie bereits eingangs erwähnt, existiert für die vorliegende Baulandausweisung ein konkreter Bedarf in Obermässing. Ein örtlicher Handwerksbetrieb benötigt dringend eine Betriebs- und Lagerhalle, daneben ist die Errichtung eines Nahwärmenetzes geplant. Diese mischgebietsverträglichen Nutzungen werden um zwei Parzellen für Ein- bis Zweifamilienhäuser ergänzt, die als Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung genutzt dienen.

Die Stadt Greding folgt mit der Ausweisung des Mischgebietes „Mühlfeld“ auf rund 0,5 ha den Darstellungen des FNPs und schafft damit die Grundlage für eine organische, bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsteils Obermässing.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Mühlfeld“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Obermässing an und erweitert diese nach Süden. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen nach derzeitigen Planungen folgende Gebäude und Anlagen entstehen:

- Ein Heizhaus mit Hackschnitzelbunker für den Betrieb eines kleinen Nahwärmenetzes im Westen des Geltungsbereichs,
- eine Lager- und Betriebshalle für einen ortsansässigen Maschinenbaubetrieb im zentralen Geltungsbereich und
- zwei kleine bis mittlere Bauparzellen für eine wohnbauliche Nutzung im Osten des Geltungsbereichs.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs sind im Überschneidungsbereich mit dem Überschwemmungsgebiet der Schwarzach offene Stellplätze vorgesehen, auf denen auch eine öffentlich zugängliche Lademöglichkeit für Elektroautos entstehen soll. Hochbauten sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht geplant bzw. zulässig (siehe auch Kapitel 4.5).

Mit der beschriebenen Baulandausweisung und Nutzung soll der Ortsteil Obermässing bedarfsgerecht und entsprechend der Nachfrage organisch weiterentwickelt werden.

Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäude entsprechen dem aktuellen Bebauungskonzept des Grundstückseigentümers und sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Gebäudestandorte und Nutzungen 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll Bauland für eine gemischte bauliche Nutzung zur Deckung eines akuten örtlichen Bedarfs geschaffen werden. Mit der im vorangehenden Kapitel beschriebenen, geplanten Nutzung soll eine ausgewogene Mischung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen entstehen.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 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. Diese Obergrenze entspricht der umliegenden Bebauung und dem dörflichen Planungsraum.

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. Haupt- und Nebengebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Offene, ebenerdige Stellplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

4.4 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriederender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes (z. B. Sichtverhältnisse) ausgeschlossen werden können. Dies ist im Rahmen des Bauantrags darzulegen.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Garagen und 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 Wohnbaugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in der Erschließungsstraße verhindert werden.

Im Übrigen, d. h. insbesondere für gewerbliche Nutzungen, richtet sich die Anzahl der anzulegenden Stellplätze nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

4.5 Hochwasserschutz

Im Nordwesten des Geltungsbereichs berührt das Planungsgebiet das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schwarzach. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keinerlei Hochbauten oder Geländeauffüllungen zulässig. Fahrwege und offene Stellplätze sind zulässig, wenn das vorhandene Geländeniveau nicht erhöht wird.

Die für das Baugebiet maßgebliche Wasserspiegellage des Überschwemmungsgebietes der Schwarzach bei HQ₁₀₀ beträgt 396,98 m ü. NN.

Für die Gebäude in der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs ist eine hochwasserangepasste Bauweise unter Berücksichtigung dieser Wasserspiegellage sicherzustellen. Alle Gebäudeteile einschließlich Keller und deren Fenster/Eingänge sind hochwassersicher zu errichten und gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) sollte deshalb im westlichen Geltungsbereich mindestens 397,30 m ü. NN betragen. Hierdurch wird ein Freibord von ca. 0,3 m zur Wasserspiegellage bei HQ₁₀₀ sichergestellt.

Nach Osten hin steigt das Gelände dagegen an, so dass in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs nicht mehr von Hochwassergefahren auszugehen ist.

4.6 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Es ist somit regelmäßig davon auszugehen, dass innerhalb des geplanten Gebiets keine Gewerbenutzungen zulässig sind und entstehen, die geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu bewirken.

Als lärmtechnisch unproblematisch anzunehmen sind hierbei grundsätzlich die freien Berufe und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. auch § 13 BauNVO). Dagegen können z. B. bei produzierenden Handwerksbetrieben potenziell erhebliche Lärmemissionen auftreten. Hier muss ausgeschlossen werden, dass diese das Wohnen wesentlich stören. Bei der Ansiedlung von Gewerbeeinheiten innerhalb des Mischgebietes müssen daher die Bauherren und Eigentümer dafür Sorge tragen und den Nachweis erbringen, dass ausschließlich mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen entstehen.

Bei Nutzungen mit zu erwartendem Gewerbelärm ist mit den Bauantragsunterlagen ein Nachweis vorzulegen, dass an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzungen) die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nicht überschritten werden. Dies gilt sowohl für Immissionsorte innerhalb, als auch außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Nachweis ist auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Grundsätzlich ist im ländlich-dörflichen Planungsraum mit Emissionen aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Anlagen sowie aus der umliegenden Felderwirtschaft zu rechnen. Aktive Tierhaltungsbetriebe sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsraums nicht vorhanden. Nach Süden und Osten grenzen zur landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Bauwerber werden vorsorglich 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 als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.7 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. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Straße.

Ausnahmen können im westlichen Geltungsbereich zum Zwecke des Hochwasserschutzes zugelassen werden. Hier kann erforderlichenfalls auch eine höhere Lage des Erdgeschossfußbodens zugelassen werden, wenn dies der Sicherstellung eines ausreichenden Abstands zwischen der Wasserspiegelhöhe bei HQ₁₀₀ und dem Erdgeschossfußboden dient („Freibord“ = mindestens 0,3 m, vgl. Kapitel 4.5).

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 Wandhöhe (WH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 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 Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von mehr oder weniger steilen Satteldächern geprägt. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Obermässing soll auch im Baugebiet „Mühlfeld“ an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern für Wohngebäude festgehalten werden. Gleichzeitig erfordert die geplante gewerbliche Nutzung auch einen gewissen Spielraum bei der Dachgestaltung, um wirtschaftliche und kostengünstige Bauformen nicht auszuschließen. Für Betriebsgebäude werden deshalb neben Satteldächern auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Insgesamt werden folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

Für Wohngebäude: Satteldach (SD), Dachneigung 20-45°

Für Betriebsgebäude: Satteldach (SD), Dachneigung 10-45°, sowie
Flachdach/Pultdach (FD/PD), Dachneigung 0-20°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) an das Hauptgebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

Dachfarbe und -deckung

Zur Förderung und zum Erhalt einer homogenen Dachlandschaft im dörflichen Ortsbild von Obermässing werden für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden (Wohn- und Betriebsgebäude) roter bzw. rotbraune Farbtöne vorgeschrieben.

Für Wohngebäude sind zur Deckung Dachziegel oder -steine zu verwenden. Für Betriebsgebäude können aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch andere Materialien verwendet werden.

Flachdächer (sowohl auf Haupt- als auch auf Nebengebäuden) bis 5° Dachneigung sind zwingend zu begrünen. Dachbegrünungen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Lebensraumvielfalt für Kleintiere und Insekten. Ferner helfen Sie, die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt abzumindern indem sie zum Rückhalt und zur Verdunstung von Regenwasser beitragen.

Im Übrigen werden für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten keine Festsetzungen zu Material und Dachfarbe getroffen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben oder Flachdachgauben zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

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.

Solaranlagen

Auf Sattel- und Pultdächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut auszuführen und dürfen nicht über die Dachhaut hinausragen.

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. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe können zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie Blendeffekte für Nachbarn oder im Straßenverkehr ausgeschlossen werden können.

Fassadengestaltung

Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig (betrifft sowohl Wohn- als auch Betriebsgebäude).

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, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft 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. Aus demselben Grund sind Mauern und Gabionen als Einfriedung ausgeschlossen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe 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.

Mit den Vorgaben zu Zaunmaterial und -höhe sollen optisch einengende Wirkungen oder Sichtbehinderungen im öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden.

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 Böschungflächen 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.

Achtung: Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten, festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzach sind keinerlei Geländeauffüllungen zulässig (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

4.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Geltungsbereichs ist die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke mit Standortbindung auf privaten Flächen vorgesehen (Pflanzgebot A). Die Heckenreihe gewährleistet künftig eine angemessene Ortsrandeingrünung und einen guten Übergang in die nach Süden angrenzende freie Landschaft und nach Westen zur Straße hin. Des Weiteren kann Sie vor Staubeinträgungen aus den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schützen.

Für die innere Durchgrünung des Baugebiets werden weitere Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen festgesetzt (Pflanzgebot B). Hier ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

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

4.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Mühlfeld“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Mischgebiet	73,0 %	3.746 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	14,6 %	747 m ²
Private Grünflächen	11,4 %	585 m ²
Öffentliche Grünflächen	1,0 %	51 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	5.129 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes an das örtliche Straßennetz von Obermässing erfolgt über die Ortsdurchfahrt RH 27.–Die (innere) Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Am Mühlfeld“, welche unmittelbar am Ortseingang an die RH 27 angebunden ist und Richtung Osten führt. Die Ortsstraße dient bereits jetzt der Erschließung einiger Parzellen am Ortsrand, ist jedoch nur in geringer Breite und Qualität ausgebaut. Zukünftig wird die Straße zu einer Erschließungsstraße ausgebaut. Hierfür ist im Bebauungsplan ein öffentlicher Verkehrsraum mit 5,5 m Breite festgesetzt. Der letztendliche Straßenquerschnitt wird in der Erschließungsplanung festgelegt. Denkbar ist z. B. 4,50 m asphaltierte Fahrbahn mit beiderseits 0,5 m Rand- bzw. Versorgungstreifen (z. B. in Schotterterrassen).

Der größte Teil des Baugebietes wird von dieser ausgebauten Straße „Am Mühlfeld“ erschlossen. Lediglich die Erschließung der südöstlichen Parzelle (geplantes Wohnhaus) erfolgt über einen kurzen, 4,0 m breiten Stichweg, der von der Straße „Am Mühlfeld“ nach Süden abzweigt. Dieser Stichweg liegt auf einer bestehenden Feldwegtrasse, der Feldweg wird hier auf einer Länge von ca. 30 m entsprechend ausgebaut.

Im weiteren Verlauf bleibt der Feldweg in seiner bisherigen Form bestehen, so dass dieser weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung steht.

5.2 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung

Die Ortschaft Obermässing wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert. Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist vorgesehen, das neue Baugebiet „Mühlfeld“ im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des neu geplanten Baugebietes kann unmittelbar in den in der Straße „Am Mühlfeld“ vorhandenen, kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierfür sind lediglich die entsprechenden Hausanschlüsse zu erstellen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der geringen Tiefe des Mischwasserkanals eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich sein wird.

Über das vorhandene Mischwasser-Leitungsnetz wird das Abwasser zunächst nach Norden und Westen bis zum Abwasserpumpwerk in der Ortsmitte von Obermässing geleitet. Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage im Süden bzw. Südwesten des Dorfes gepumpt. Die Kläranlage Obermässing ist nach Angaben des Betreibers ausreichend leistungsfähig, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aufnehmen und richtliniengemäß behandeln zu können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unweit westlich des Planungsgebietes befindet sich mit der Schwarzach ein leistungsfähiger Vorfluter. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Auenrandlage kaum möglich sein wird, bietet sich eine Einleitung in die Schwarzach an. Hierfür ist der Bau eines separaten Oberflächenwasserkanals in der Straße „Am Mühlfeld“ geplant. Ein Durch-

lass DN 300 unter der RH 27 ist unmittelbar auf Höhe der Einmündung des Mühlwegs in die Kreisstraße vorhanden. Im Zuge der Entwässerungsplanung ist dessen Leistungsfähigkeit jedoch noch zu prüfen und nachzuweisen. Gegebenenfalls ist eine Vergrößerung des vorhandenen bzw. der Neubau eines zweiten Durchlasses notwendig.

Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Schwarzach ist eine Einleitung voraussichtlich ohne größere Rückhaltung möglich. Erforderlichenfalls ist jedoch eine Behandlungsanlage zur Vorreinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in die Schwarzach anzuordnen. Dies ist im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung zu klären.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Schwarzach ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, zu beantragen.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen / Minimierung des Oberflächenwasserabflusses

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 dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck entgegensteht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger 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 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 oder als Betriebswasser 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 und darüber hinaus dem Betreiber der Abwasseranlage 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.

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.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Rund 40 m westlich des Planungsgebiets fließt die Schwarzach. Ein kleiner Teil des nord-westlichen Geltungsbereichs liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzach. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind so ausgerichtet, dass keine Gebäude im Überschwemmungsgebiet errichtet werden dürfen bzw. können.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist jedoch die Anlage privater Parkplätze und deren Zufahrten möglich, wie im Planblatt nachrichtlich dargestellt. Die Parkplätze und Fahrflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes müssen jedoch geländegleich ausgeführt werden, d.h. es dürfen keinerlei Auffüllungen oder Geländeanhebungen in diesem Bereich erfolgen (vgl. hierzu Kapitel 4.5 dieser Begründung sowie die Festsetzungen der Ziffern 1.7 und 2.6 der Bebauungsplansatzung).

Neben der Bewertung von Hochwassergefahren aus Gewässern ist auf der Ebene der Bauleitplanung auch eine Untersuchung möglicher Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Starkregenfall, sogenannte Sturzfluten, erforderlich. Hierfür ist eine Betrachtung der Einzugsgebiete bzw. möglichen Zuflüsse an den Rändern des Baugebietes notwendig.

Das Gelände im Planungsgebiet steigt nach Osten hin sanft, aber langgezogen, an. Theoretisch kann es daher bei Starkregen zu einem Oberflächenwasserabfluss von den landwirtschaftlichen in das zukünftige Baugebiet kommen. Das Überschwemmungsrisiko wird hierbei jedoch als gering eingeschätzt, weil die durchschnittliche Geländeneigung des ansteigenden Hangs bis zur RH 28 im Osten lediglich ca. 3 % beträgt. Da zur Erschließung der östlichen Bauparzellen der Ausbau des dortigen Feldwegs vorgesehen ist, wird empfohlen, diesen etwas über Geländeneiveau zu bauen, so dass eventuell anfallendes Oberflächenwasser dort zurückgehalten und nach Süden abgeleitet werden kann.

Unabhängig davon kann es bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) innerhalb des Baugebietes 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.).

Die Eigentümer werden hiermit ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Die Freileitung wird im Zuge der Erschließung abgebaut und erdverkabelt. Eine entsprechende Vereinbarung wurde bereits zwischen dem Grundstückseigentümer und der N-ERGIE Netz GmbH getroffen.

Der Anschluss des Neubaugebietes an das Elektrizitätsnetz erfolgt ebenfalls durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (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 Baugebietes erfolgt durch Ausbau der bereits vorhandenen Ortsstraße „Am Mühlfeld“. Diese führt in Verlängerung weiter bis zur Österberger Straße / RH 28 im Osten von Obermässing. Auf dieser Wegverbindung ist eine Durchfahrt für Müllfahrzeuge ohne Wenden möglich. Flächenintensive Wendepunkte werden somit innerhalb des Baugebiets vermieden.

Leidglich die hinterliegende EFH-Parzelle im Südosten des Geltungsbereichs ist über einen kurzen Stichweg erschlossen, der für eine sichere Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet ist. Die zukünftigen Bewohner der Parzelle müssen daher ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der Straße „Am Mühlfeld“ bereitstellen. Hier ist im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Platz für das Aufstellen der Tonnen vorhanden.

5.7 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 vorgesehen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in die Schwarzach ist beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer separaten Entwässerungsplanung zu beantragen (vgl. Kapitel 5.2).

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.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wird derzeit noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die unter anderem als Grundlage für das Ausgleichskonzept und den Umweltbericht dient.

Für den naturschutzfachlichen (und ggf. artenschutzrechtlichen) Ausgleich steht bereits eine Fläche zur Verfügung. Die Fl.-Nr. 351, Gemarkung Obermässing, liegt ca. 1 km nördlich von Obermässing hat eine Größe von 1,2 ha und wird derzeit ackerbaulich genutzt.



Mit Vorliegen der saP wird das Ausgleichskonzept für den Bebauungsplan erarbeitet und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. In diesem Zuge wird auch der Umweltbericht fertiggestellt.

Die Ergänzung der genannten Unterlagen und Planungsbestandteile erfolgt spätestens bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweise und Anregungen zur Ausgleichsfläche sowie zu Umfang und Inhalt des Umweltberichts können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 60 für das Wohngebiet „Mühlfeld“ im Ortsteil Obermässing wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 15.12.2022

geändert:

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



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Manfred Preischl, Erster Bürgermeister