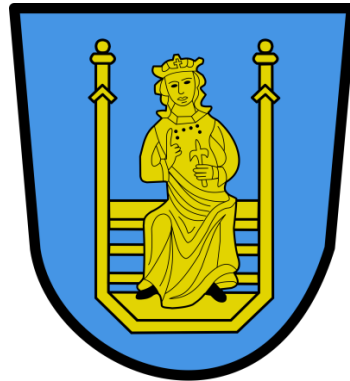


Stadt Greding



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „SO Familien- und Sporthotel“ in Greding

Begründung

15.12.2022

ERMISCH



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

91154 Roth
Fax. 09171/87560

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Lage und Größe	4
1.2	Planungsabsicht	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.3	Bestehender Bebauungsplan 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding"	7
2.4	Biotopkartierung / Schutzgebiete / ASK.....	8
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP	9
4	Umweltbericht	9
4.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	9
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.2.1	Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung	9
4.2.2	Luft / Lokalklima.....	10
4.2.3	Geologie und Boden	11
4.2.4	Wasser	11
4.2.5	Arten und Lebensräume	11
4.2.6	Landschaftsbild und Erholung.....	15
4.2.7	Menschen / Lärm / Immissionen	16
4.2.8	Kultur- und Sachgüter	16
4.2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	17
4.2.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
4.4	Vermeidungsmaßnahmen.....	18
4.5	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	18
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
4.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
4.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
5	Städtebauliche Gestaltungsabsicht	23
5.1	Planungsziel.....	23
5.2	Art der baulichen Nutzung	23
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.4	Stellplätze	23
5.5	Bauweise und Baugestaltung	24
5.6	Baugebiet in Zahlen.....	24
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
6.1	Verkehrerschließung	24
6.2	Wasserversorgung	24
6.3	Abwasserentsorgung.....	24
6.4	Bauwasserhaltung.....	25
6.5	Energieversorgung	25
6.6	Immissionsschutz	25
7	Risikoabschätzung für Hochwasser bei Starkregenereignissen	27
8	Grünordnung	28
8.1	Erhaltungsgebote	28
8.2	Pflanzgebote	28
9	Aufstellungsvermerk	29
10	Anlagen	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2018]	4
Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2018]	5
Abb. 3 Ausschnitt Regionalplankarte 1, Raumstruktur, 13.Änderung	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Greding	7
Abb. 5: Ausschnitt BBP Nr. 22 mit Rot-Umrandung Geltungsbereich BBP Nr. 40.....	8
Abb. 6: Bestandsplan mit zu erhaltenden Gehölzen.....	12
Abb. 7: Blick nach Osten von Park- und Hoffläche auf die Stadtmauer	13
Abb. 8: Blick nach Osten auf das Hotel Bayernhof und das westliche Stadttor	13
Abb. 9: Baumreihe neben den Garagen.....	14
Abb. 10: Blick über den nördlichen Geltungsbereich mit Stadttor im Hintergrund.....	15
Abb. 11: Blick nach Südwesten auf den Fußweg entlang der Stadtmauer	17
Abb. 12: Tabelle der Auswirkungen	18
Abb. 13: Lage der Fl.Nr. 234, Gemarkung Mettendorf im Naturpark (orange Längsstreifen) und LSG (grüne Punkte)	19
Abb. 14: Schwarzachau links und Ausgleichsfläche mit Ackernutzung rechts	20
Abb. 15: Maßnahmen Ausgleichsfläche.....	21
Abb. 16: Tabelle Flächenverteilung.....	24
Abb. 17: Lage von festgesetzten Überschwemmungsgebieten	24

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 07.04.2022 sind blau dargestellt.

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil Gredings in der Nürnberger Straße und erstreckt sich über die Grundstücke Flur-Nr. 809, 809/1 und Tfl. 812 der Gemarkung Greding. Der Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m².

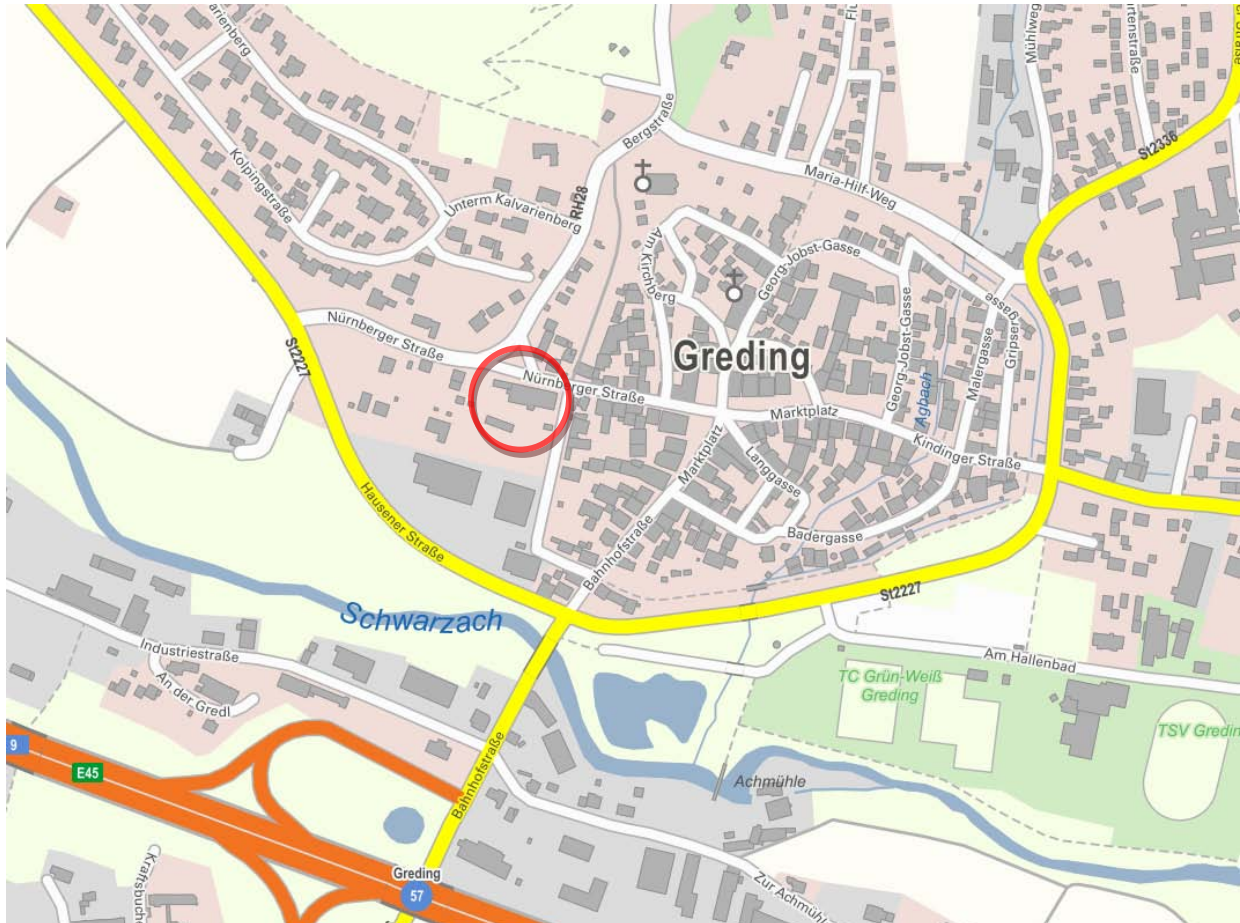


Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2018]

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- Die Nürnberger Straße im Norden
- Den Fußweg entlang der historischen Stadtmauer von Greding im Osten
- Der gewerblich genutzten Sonderbaufläche mit Ladenflächen im Süden
- Wohnbebauung im Westen



Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2018]

1.2 Planungsabsicht

Der südliche Teil der Fläche, das Grundstück Flur-Nr. 809, befindet sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding". Die Festsetzungen im BBP Nr. 22 für diesen Bereich verlieren ihre Gültigkeit und werden durch den BBP Nr. 40 ersetzt.

Der nördliche Teil der Fläche ist mit dem Hotel "Bayernhof" bebaut. Auf beiden Grundstücken zusammen soll die Umgestaltung und Erweiterung des Betriebs zu einem "Familien- und Sporthotel" erfolgen.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 09.03.2017 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gebilligt. Mit dem Durchführungsvertrag des Bauamtes der Stadt Greding vom 29.06.2017 wurden die Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Die Baufläche wird als Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr" ausgewiesen.

Da mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich erzielt wird, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. [Auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird verzichtet.](#)

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Greding gehört zur Planungsregion Nürnberg (7) und ist dort als Unterzentrum in einem allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Die Stadt Greding liegt im Naturpark Altmühltal (NP 00016) und hat somit eine Bedeutung für die Erholungsnutzung und den Tourismus. Ziel ist es, Greding in seiner Funktion als Erholungszentrum zu stärken. Als Unterzentrum der Region Nürnberg soll es in seiner Funktion weiterentwickelt werden. Zur Stärkung der Arbeitsplatzqualität soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu erweitern und qualitativ zu verbessern. Zusätzlich wird das Angebot an gastronomischer Infrastruktur verbessert und ausgebaut.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit D61 – Fränkische Alb mit der Untereinheit 082-D – Altmühltal (mit Seitentälern) zuzuordnen.

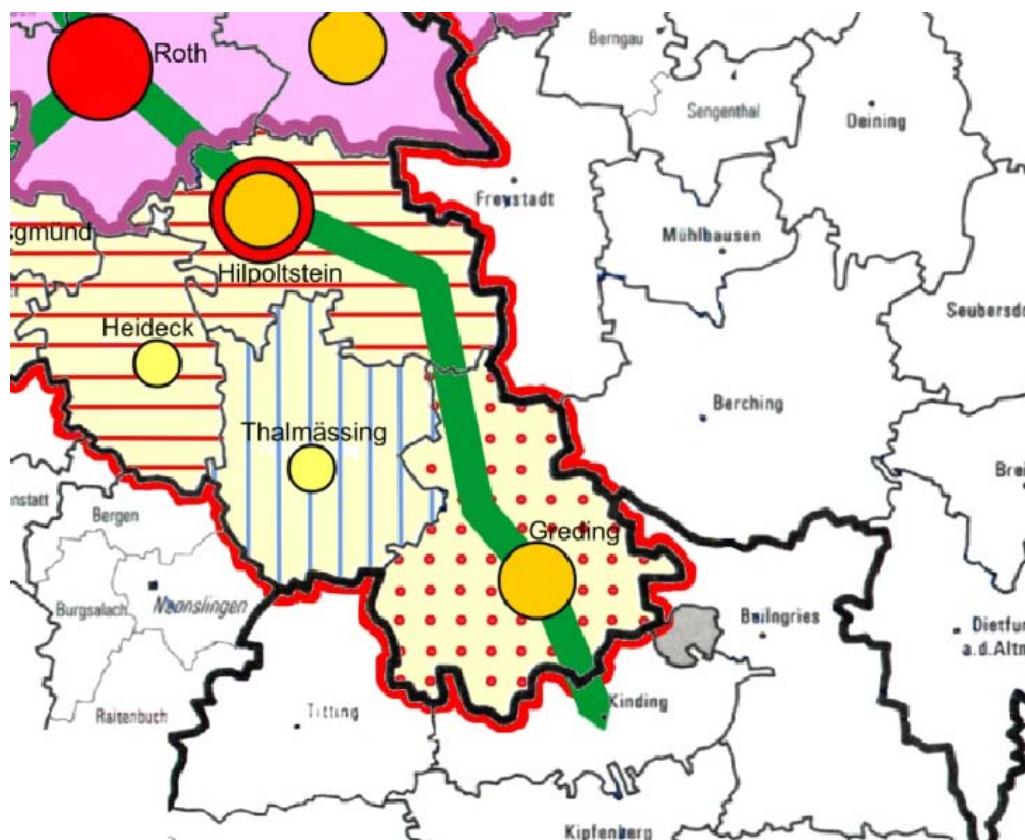


Abb. 3 Ausschnitt Regionalplankarte 1, Raumstruktur, 13.Änderung

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greding stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Im Planblatt des vorliegenden Bebauungsplanes wird das betroffene Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr" festgesetzt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Greding

2.3 Bestehender Bebauungsplan 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding"

Der südliche Teil des Geltungsbereichs, Grundstück Flur-Nr. 809, des Vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 40 liegt innerhalb des seit 15.06.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet "Südwestlich von Greding".

Dieser Teil des Bebauungsplan Nr. 22 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 geändert.

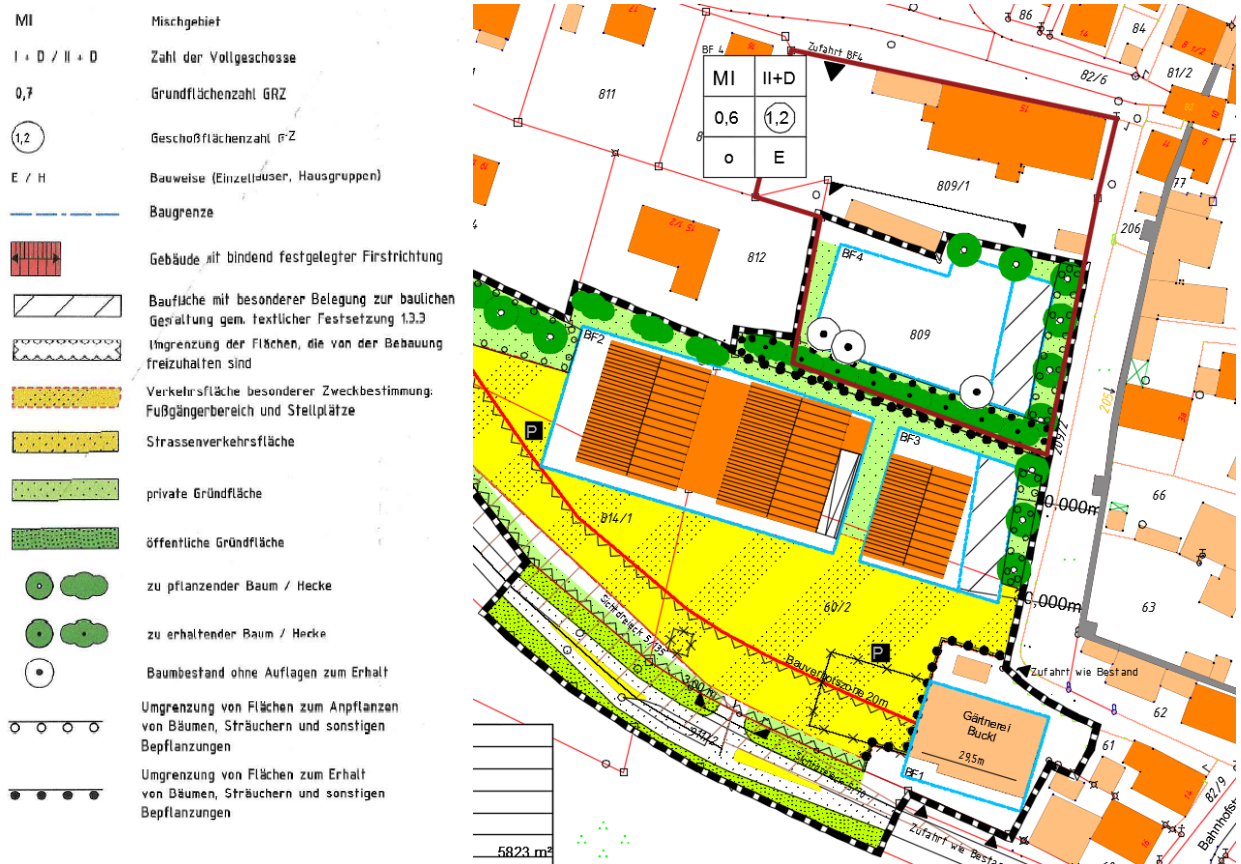


Abb. 5: Ausschnitt BBP Nr. 22 mit Rot-Umrandung Geltungsbereich BBP Nr. 40

2.4 Biotopkartierung / Schutzgebiete / ASK

Innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Circa 250 m nördlich befinden sich das FFH-Gebiet "Trauf der südlichen Frankenalb" (6833-371) und das amtlich kartierte Biotop "Kalkmagerrasen-Gehölz-Komplex am Kalvarienberg bei Greding" (Nr. 6934-1117).

Der Geltungsbereich berührt keine Landschaftsschutzgebiete; Greding ist jedoch in etwa 700 m Umkreis vom LSG 00565.01 "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" umgeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Umgebung liegen keine Eintragungen in der Artenschutzkartierung ASK vor.

3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP vom Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle mit Stand vom 22.10.2022 durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in die Satzung übernommen. Die saP liegt der Begründung als Anlage bei.

4 Umweltbericht

4.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sowie aus dem Regional- und Flächennutzungsplan und weiteren Fachplanungen wie der amtlichen Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung. Relevante Vorgaben der genannten Fachpläne sind dem Kapitel 2. zu entnehmen.

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).
- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich.
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Abgrabung und Umschichtung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen.
- Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
- Bodenverdichtung
- temporäre Änderung des Kleinklimas

- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse:

- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung und Verdichtung.
- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Betriebsbedingte Wirkprozesse:

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte während des Gewinnungsbetriebes und des Gewerbebetriebes.
- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung von Landschaftsräumen und verkehrsbedingter Beunruhigung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Zusammenfassend werden die Auswirkungen tabellarisch in die Kategorien *keine, gering, mittel, hoch* eingestuft.

4.2.2 Luft / Lokalklima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern.

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei etwa 8,5 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei etwa 740 mm.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die zusätzliche bauliche Verdichtung kommt es zu minimalen Änderungen im Lokalklima durch verstärkte Aufheizung. Im Vergleich zur bereits durch den BBP Nr. 22 festgesetzten baulichen Nutzung ist der Unterschied nicht relevant.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den zusätzlichen Anliefer- und Besucherverkehr nimmt die Konzentration von Luftschadstoffen in der direkten Umgebung minimal zu.

Ergebnis:

Die genannten Auswirkungen sind lokal begrenzt und als nicht erheblich für die angrenzenden Nutzungen einzustufen.

4.2.3 Geologie und Boden

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der Geologischen Raumeinheit der Fließerde oder des Wanderschutt. Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern ist das Gestein mit Kies und Blöcken als sandig bis schluffig beschrieben. Im Geltungsbereich ist aufgrund der innerstädtischen Lage von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch zusätzliche Bodenverdichtung in bereits gestörten Bereichen kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Jede Versiegelung unterbindet sämtliche Funktionen des Bodens. Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es gegenüber dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu keinen Neuversiegelungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Familien- und Sporthotels sowie der Gastronomie ist mit keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind aufgrund der bereits bestehenden bzw. rechtlich möglichen Neuversiegelung nicht erheblich.

4.2.4 Wasser

Beschreibung:

Die Grundstücke befinden sich circa 130 m östlich des Einzugsgebiets für das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Greding (2210693400038).

Über die Höhe des Grundwassers im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse vor.

Das nächstgelegene Gewässer ist die Schwarzach. Sie liegt etwa 125 m südlich vom Geltungsbereich entfernt. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bautätigkeit besteht durch die eingesetzten Baumaschinen eine potentielle Grundwassergefährdung durch auslaufende Betriebsmittel.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Beeinträchtigungen des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten, da es zu keinen Neuversiegelungen kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die ordnungsgemäße Nutzung kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

4.2.5 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde erstmalig im März 2018 und ergänzend im Sommer 2021 durchgeführt.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird derzeit vom Vorhabenträger als Hotelbetrieb "Bayernhof" genutzt. Die Flächen außerhalb der Gebäudebebauung sind größtenteils versiegelt und dienen als Zufahrt sowie Parkplatz für Hotelgäste und Mitarbeiter.

Neben dem Hauptgebäudekomplex befinden sich noch einige Nebengebäude, welche als Schuppen und Garage genutzt werden.

Die Grünflächen auf dem Grundstück 809/1 beschränken sich auf ein kleines Teilstück im Westen, das mit Rasen und wenigen kleinen Sträuchern bewachsen ist, und zwei weitere kleine Grünflächen im Südosten des Grundstücks.

Im Nordwesten kurz außerhalb der Grenze des Grundstücks, nahe der Nürnberger Straße, befindet sich eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammumfang von 2,5 m, die erhalten werden kann.

Im Osten steht ein Ahorn-Hochstamm (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von circa 1,6 m. Dieser ist ebenfalls zu erhalten.

Auf der Flur-Nr. 809 der Gemarkung Greding befinden sich aktuell noch Baumreihen, Hecken und Rasenflächen. Da sich die Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Südwestlich von Greding" befindet, ist die dort zulässige Nutzung für die naturschutzfachliche Bestandsbewertung heranzuziehen. **D.h. die südliche Baum-Strauchhecke ist weiterhin zu erhalten. Die Baumreihe neben den derzeitigen Garagen ist gem. BBP Nr. 22 nicht zu erhalten.**

Im Rahmen der saP wurde der Gehölzbestand unabhängig davon untersucht und beurteilt.

Es wurden Fledermäuse und Brutvögel nachgewiesen sowie vier Höhlenbäume, zwei Biotopbäume und mehrere efeubewachsene Bäume. Genaue Angaben sind der saP, Büro ÖkoloG, Stand 22.10.22 zu entnehmen.



Abb. 6: Bestandsplan mit zu erhaltenden Gehölzen



Abb. 7: Blick nach Osten von Park- und Hoffläche auf die Stadtmauer



Abb. 8: Blick nach Osten auf das Hotel Bayernhof und das westliche Stadttor



Abb. 9: Baumreihe neben den Garagen

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit kommt es zu einer Veränderung bereits stark anthropogen überprägter Lebensräume. Es kommt zur Rodung von Gehölzen und Höhlenbäumen sowie zum Abbruch des Garagenhofes, was sich auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie auswirkt. Entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden festgelegt.

Es kommt ebenfalls zu einer zusätzlichen Beunruhigung im Gebiet, die jedoch zeitlich begrenzt ist und in einem bereits durch menschliche Nutzungen stark vorbelasteten Gebiet stattfindet.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die geplante Bebauung befindet sich überwiegend auf bereits versiegelten sowie als Baufenster festgesetzten Bereichen, sodass keine unbelasteten Bereiche in Anspruch genommen werden. Dennoch kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Habitaten, der im Rahmen der saP ermittelt und bewertet wurde.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes kommt es durch den Betrieb des Familien- und Sporthotels zu keinen wesentlichen Veränderungen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf Arten und Lebensräume können als mittel eingestuft werden. Es wurden gem. saP Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

4.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt auf etwa 400 m ü. NN und fällt von Nord nach Süd um ca. 5,00 m auf etwa 395 m ü. NN ab.

Durch diese Hanglage unmittelbar vor der historischen Stadtmauer und direkt am Fußweg entlang der Stadtmauer ist bei der Gestaltung der Gebäude die Höhe und Kubatur von besonderer Bedeutung.



Abb. 10: Blick über den nördlichen Geltungsbereich mit Stadttor im Hintergrund

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Bautätigkeit wirkt sich nur minimal auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung aus.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Stadtbildes. Aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen ist diese jedoch nicht als Beeinträchtigung einzustufen, sondern führt zu einer städtebaulich gewollten Verdichtung im Innenbereich, die sich in Art und Umfang der Umgebung anpasst und auch im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden in unmittelbarer Umgebung nicht als Störfaktor wirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Es kann zu einer minimalen Zunahme des Fahrverkehrs kommen. Mit erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ist nicht zu rechnen.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

4.2.7 Menschen / Lärm / Immissionen

Beschreibung:

Als lineare Lärmquelle ist die Autobahn 9 im Süden von Greding in etwa 360 m Entfernung zu nennen sowie die nördlich angrenzende Nürnberger Straße und südlich in ca. 90 m Entfernung die Staatsstraße St2227. Eine punktuelle Lärmquelle stellt das Gewerbegebiet (Einkaufszentrum Hausener Straße 3) südlich des Geltungsbereichs dar. Insgesamt befindet sich der Geltungsbereich somit in einem vorbelasteten Gebiet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung und Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Keine.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen sind Lärmimmissionen durch zusätzlichen Anlieferverkehr, Parkplatzverkehr, technische Anlagen und den Biergarten. Ein lärmintensiver Betrieb ist nicht zu erwarten.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Festsetzungen gem. Kapitel 2.4 der Satzung mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes zu rechnen ist. Auch der für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässige Immissionsrichtwert wird in der Nachbarschaft eingehalten (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 27.10.2022).

Ergebnis:

Die maßgebliche Immissionsbelastung wird von der Bundesautobahn BAB9 verursacht. Es werden daher zum Schutz der Schlafzimmer und Aufenthaltsräume entsprechende Festsetzungen getroffen.

Vom Betrieb ausgehender Lärm kann bei Einhaltung der Festsetzungen als nicht erheblich eingestuft werden.

4.2.8 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Der östliche Teil des Hauptgebäudes des Hotel "Bayernhof" ist als Baudenkmal "Lux Wirt" (D-5-76-122-88) aufgeführt.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs schließt die Altstadt von Greding. Es befinden sich hier die Stadtbefestigungsmauer (D-5-76-122-1) sowie das Stadttor (D-5-76-122-83) als weitere Baudenkmäler. Die Altstadt selbst steht, neben den vorhandenen Baudenkmalern, zusätzlich unter Ensembleschutz (E-5-76-122-1).

Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung sind die "Mittelalterliche Frühneuzeitliche Stadtbefestigung Gredings" (D-5-6934-0062) sowie die "Mittelalterlichen Frühneuzeitlichen Befunde von Greding" (D-5-6934-0061). Die beiden genannten Bodendenkmäler reichen etwa 5 m über die östliche Grenze der Grundstücke Flur-Nr. 809/1 und 809.



Abb. 11: Blick nach Südwesten auf den Fußweg entlang der Stadtmauer

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Neubauten, die sich aufgrund der Nähe zu Baudenkmalern sowie dem denkmalgeschützten Ensemblereich der Altstadt von Greding auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG . Die vorliegende Planung wurde im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf die Baudenkmalern zu rechnen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist bei Beachtung der Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

4.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Grundsätzlich führt die Versiegelung zu Auswirkungen auf verschiedenste Schutzgüter, die Untereinander in Wechselwirkung stehen.

4.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "SO Familien- und Sporthotel" kommt es zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Lufthygiene	gering	keine	gering
Geologie / Böden / Fläche	mittel	keine	keine
Grund- und Oberflächenwasser	gering	keine	keine
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	keine
Landschaft und Erholung	gering	keine	keine
Menschen / Lärm	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine

Abb. 12: Tabelle der Auswirkungen

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Betrieb des Bayernhofs im nördlichen Geltungsbereich unverändert fortgeführt werden. Im südlichen Geltungsbereich wäre eine Bebauung gem. den Festsetzungen des BBP Nr. 22 "Südwestlich von Greding" als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 sowie zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss möglich.

Hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes würde sich daher kein relevanter Unterschied zur vorliegenden Planung ergeben. Eine Bebauung wäre auf jeden Fall möglich.

4.4 Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Um den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren, wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Dränfugenpflaster). Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.
- Es werden Empfehlungen für insektenfreundliche Leuchtmittel ausgesprochen.
- Der bestehende Ahorn, sowie die im Süden vorhandene Hecke auf Flur. Nr. 809 sind vollständig zu erhalten und während der Baumaßnahme gem. DIN 18920 durch einen Bauzaun wirksam zu schützen.
- Es werden Pflanzgebote festgesetzt, die das Sondergebiet durchgrünen und eine angemessene randliche Eingrünung schaffen.

4.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für den Bereich der Flur-Nr. 809 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südwestlich von Greding" eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Mit der vorliegenden Änderung werden die im BBP Nr. 22 festgesetzten und zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen nicht überschritten und es erfolgt somit kein zusätzlicher Eingriff. Der

im BBP Nr. 22 für das Flurstück 809 ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.516,00 m² (dies entspricht einen 1:1 Ausgleich für das Baufenster 4 des Bebauungsplanes Nr. 22) wurde jedoch nicht wie vorgesehen auf der Flur-Nr. 600, Gemarkung Untermässing erbracht und wird somit Gegenstand des vorliegenden BBP Nr. 40 und in diesem Verfahren nachgewiesen.

Für den Ausgleich steht eine Teilfläche der Flur-Nr. 234, Gemarkung Mettendorf zur Verfügung. Sie befindet sich im Naturpark Altmühltal sowie in der gleichnamigen Schutzzone (LSG), rund 170 m von der Schwarzach und 25 m vom parallel verlaufenden Altgraben entfernt. Zwischen Graben und Ausgleichsfläche befinden sich eine Hochstaudenflur sowie eine schmale auf einer Böschung verlaufende Hecke, die in der Biotopkartierung unter der Nummer 6934-1178-007 erfasst ist.

Das Grundstück für die Ausgleichsfläche wird intensiv als Acker genutzt. Östlich liegt das FFH-Gebiet "Trauf der südlichen Frankenalb".



Abb. 13: Lage der Fl.Nr. 234, Gemarkung Mettendorf im Naturpark (orange Längsstreifen) und LSG (grüne Punkte)



Abb. 14: Schwarzachau links und Ausgleichsfläche mit Ackernutzung rechts

Entlang der bestehenden Hangkante soll die vorhandene Hecke verbreitert und verlängert werden.

Hierzu ist eine 4-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 2x2 m mit folgenden Arten der Herkunftsregion 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" anzulegen, Mindestpflanzqualität):

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hei, 2xv 125-150 cm
Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>)	Hei, 2xv 125-150 cm
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	vStr 60-100 cm
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	vStr 60-100 cm
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	vStr 60-100 cm
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	vStr 60-100 cm
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	vStr 60-100 cm
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	vStr 60-100 cm
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	vStr 60-100 cm
Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	vStr 60-100 cm

Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Die Pflanzung ist bis zur vollständigen Entwicklung mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Die Hecke ist durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Im Anschluss an die Gehölze ist ein 4,0 m breiter Blühsaum über die Ansaat einer autochthonen Ansaatmischung für Säume zu entwickeln. Geeignete Ansaatmischung:

Schmetterlings- / Wildbienensaum mit 100% Kräuter/Blumenanteil der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb"

Nach Bestandsentwicklung Pflege durch einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr (Erhalt von Winterstehern als Anszwarte und Winterfutter für Vögel) unter Abfuhr des Mähgutes.

Nach entsprechender Ausmagerung kann die Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand erfolgen.



Abb. 15: Maßnahmen Ausgleichsfläche

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Weiterentwicklung des Bayernhofes mit derzeit 52 Betten auf zusätzliche 65 Betten ist nur am vorliegenden Standort möglich und sinnvoll. Die Ausgestaltung mit Sport- und Wellnesskomplex soll den Standort attraktiv machen und für die nötige Auslastung sorgen.

Alternativen für dieses konkrete Bauvorhaben bestehen somit keine. Jeder andere Standort, würde zudem vermutlich deutlich mehr Flächenverbrauch mit sich ziehen und dem Grundsatz der Innenentwicklung widersprechen.

4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bauleitplanung standen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, so dass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Darüber hinaus haben die (Fach)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus der saP ist eine Ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das LfU zu melden.

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan "SO Familien- und Sporthotel" in Greding" beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die vorhabenspezifische Belastung für die Schutzgüter sind überwiegend als gering zu bezeichnen, da der Standort schon jetzt bebaut ist bzw. gem. BBP Nr. 22 bebaut werden kann. Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen somit kaum zusätzliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima/Luft, Geologie/Böden/Fläche, Wasser und Landschaftsbild.

Relevant ist vor allem das Schutzgut Arten und Lebensräume, welches u.a. im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet wurde. Es wurden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Ebenfalls von besonderer Bedeutung sind die Auswirkungen auf die umgebenden Boden- und Baudenkmäler, die durch Gestaltungsvorschriften in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden so gering wie möglich gehalten wurden.

Um einwirkende Immissionsbelastungen aus dem Verkehr und dem angrenzenden Gewerbe sowie ausgehende Schallemissionen beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche ebenfalls zu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan führte.

Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine Durchgrünung und randliche Einfassung des Baugebietes.

Der im BBP Nr. 22 für das Flurstück 809 ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.516,00 m² wurde nicht wie vorgesehen auf der Flur-Nr. 600, Gemarkung Untermässing erbracht und wird somit Gegenstand des vorliegenden BBP Nr. 40.

Für den Ausgleich steht eine Teilfläche der Flur-Nr. 234, Gemarkung Mettendorf zur Verfügung.

5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

5.1 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Greding folgende Planungsziele:

- Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur Gredings durch die Schaffung von modernen Beherbergungsplätzen
- Erweiterung und Verbesserung der gastronomischen Infrastruktur der Stadt Greding
- Zur Verfügung stellen eines vielfältigen Angebots in den Bereichen Beherbergung und Bewirtung, Aktivität, Wellness für Familie an einem Ort
- Verbesserung der Kundenfrequenz für Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie durch zusätzliche Übernachtungsgäste in fußläufiger Entfernung

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr" nach §11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind in Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenbeherbergung und den Fremdenverkehr":

- Gebäude und Anlagen für die Beherbergung, sowie dazugehörige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen
- Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke

Der Bauherr plant konkret die Errichtung eines Familien- und Sporthotels mit Bettenhaus und einem Haus der Aktivitäten mit verschiedenen Sporteinrichtungen für Hotelgäste.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Planblatt festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ab dem definierten Höhenbezugspunkt von 399,74 m NN (Eingang Bestandsgebäude Bayernhof Südseite) wird in 7 verschiedene Zonen mit unterschiedlichen zulässigen Höhen festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen der Grundfläche, Höhe und Kubatur wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,16 erreicht.

Im bestehenden Hotel stehen aktuell 52 Betten zur Verfügung. Im neuen Bettenhaus können weitere 65 Betten untergebracht werden, sodass max. 117 Betten erreicht werden können.

5.4 Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der größte Teil der notwendigen Stellplätze für die Hotelgäste wird in der Tiefgarage unter den neu zu errichtenden Gebäuden nachgewiesen.

Oberirdische Stellplätze sind im Nordwesten geplant. Die bestehende Zufahrt im Westen wird zugunsten einer Grünfläche zurückgebaut und die zentrale Zufahrt in den Hof erfolgt von Norden.

Im Osten kann die bereits bestehende Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung genutzt werden.

5.5 Bauweise und Baugestaltung

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Planblatt und den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Altstadt und der denkmalgeschützten Stadtmauern ergeben sich hohe Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen, welche durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, [Dachneigung](#), Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Höheneinstellung der Gebäude zu beachten sind.

Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen und keinen Fremdkörper zwischen den denkmalgeschützten Baukörpern darstellen.

5.6 Baugebiet in Zahlen

Planung	Fläche
Grundfläche Bettenhaus	1.302,9 m ²
Grundfläche Haus der Aktivitäten	1.016,4 m ²
Grundfläche Bestandsgebäude	644,1 m ²
Stellplätze / Nebenflächen	1.735,1 m ²
Grünflächen	770,5 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.469,0 m²

Abb. 16: Tabelle Flächenverteilung

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Nürnberger Straße im Norden an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Greding.

6.3 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal.

Das Regenwasser wird zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst, genutzt und versickert bzw. über das Regenrückhaltebecken in den nächsten Vorfluter verbracht.

Bei der Versickerung bzw. Einleitung in den Vorfluter sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENGW bzw. TREN OG einzuhalten, ansonsten ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren für die Versickerung auf dem Grundstück zu beantragen.

6.4 Bauwasserhaltung

Sofern für die Baumaßnahmen z.B. die Errichtung der Tiefgarage eine Bauwasserhaltung notwendig ist, stellt diese aus wasserrechtlicher Sicht eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG erforderlich ist. Antragstellung ist über das Landratsamt Roth rechtzeitig vorab unter Vorlage entsprechender aussagekräftiger Unterlagen vorzunehmen.

6.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung in Greding erfolgt durch die Raiffeisenbank Greding.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz“ (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

6.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet steht im Einflussbereich der Staatsstraße St2227, der Nürnberger Straße und der Bundesautobahn BAB 9 sowie den südlichen Einkaufsmärkten (Lidl, Drogeriemarkt) im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 22 „Südwestlich von Greding“.

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2444-2022 Bericht V01 zu den einwirkenden und ausgehenden Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 27.10.2022) durchgeführt. (s. Anlage)

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die $ORW_{DIN18005}$ oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den $ORW_{DIN18005}$ abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung $IGW_{16.BImSchV}$), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987 enthält in Kapitel 9 den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von $> 50 \text{ dB(A)}$ nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.

Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Hinweis: Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greding stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Entsprechend der geplanten Nutzung sowie der Störimpfindlichkeit erfolgt die Beurteilung tagsüber und nachts für ein Mischgebiet (MI).

Als Immissionsorte innerhalb des B-Plans werden das neu geplante Bettenhaus (IO Neu) sowie das Bestandshotel (IO Bestand) gewählt.

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 2020		TA Lärm:1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Übersicht Beurteilungsgrundlagen Planung / Verkehr / Gewerbe (Angaben in dB(A))

Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 von 60 dB(A) / 45 dB(A) im Tag- und im Nachtzeitraum zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung liegt im Tagzeitraum an der kritischsten südwestlichen Fassade von IO Neu bei maximal 64 dB(A), der um 4 dB(A) erhöhte Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (IGW_{16.BImSchV}) kann eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird auch der IGW_{16.BImSchV} von 54 dB(A) überschritten, die maximale Immissionsbelastung liegt bei bis zu 59 dB(A) (IO Neu).

Der Grenzwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird nicht erreicht.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie ein weiteres Abrücken der Bebauung sind im vorliegenden Fall nicht zielführend. Eine Reduzierung der jeweiligen Höchstgeschwindigkeit oder ein lärmindernder Fahrbahnbelag würden zu einer Pegelreduzierung führen. Dafür bedürfte es allerdings einer verkehrsrechtlichen Durchsetzung, die mittels des Bauplanungsrechts nicht umsetzbar ist.

Eine Lärmschutzeinrichtung z.B. in Form einer Wand ist umso wirkungsvoller je näher diese an der Quelle situiert ist. Ein aktiver Schallschutz in Form einer Wand entlang der Straße z.B. Bundesautobahn BAB 9 kann im vorliegenden Fall auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und in der benötigten Höhe und Überstandslänge nicht umgesetzt werden.

Zum Schutz der Schlafzimmer (Hotelzimmer) wird eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage (passive Schallschutzmaßnahme) in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Ziel ist, durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude einen angemessenen Lärmschutz bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder - und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen der benachbarten Gewerbeflächen (Einkaufsmärkte) mit dem gewählten pauschalen Ansatz mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist.

Vom Vorhaben ausgehend

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarschaft ist mit der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7 Risikoabschätzung für Hochwasser bei Starkregenereignissen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen (vgl. Abbildung).

Der Höhenunterschied zur rund 125 m entfernt liegenden Schwarzach beträgt ca. 40 m. Der Höhenunterschied zum rund 260 m entfernt liegenden Agbach beträgt ca. 10 m. Eine Gefahr von Hochwasser bei Starkregenereignissen kann daher als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Bei Starkregenereignissen geht eine Gefahr von schnell abfließendem Hangwasser aus, welches aufgrund der Geländesituation den Geltungsbereich betrifft. Derartige Risiken sind bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen. Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich.

Die Untergeschosse sollten mit einem Überlauf versehen werden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen, bzw. über einen Notüberlauf wieder schnell abfließen kann.



Abb. 17: Lage von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (blau) und wassersensiblen Bereichen (grün)

8 Grünordnung

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt.

8.1 Erhaltungsgebote

Die bestehende Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf Flur.Nr. 809 ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Eingriffe notwendig werden, ist eine Nachpflanzung an gleicher Stelle durchzuführen.

Die Hecke kann durch einen abschnittswisen Pflegeschnitt im Zeitraum von 01.10.-28.02 stabilisiert und verjüngt werden.

Der im Planblatt eingetragene Einzelbaum am geplanten Biergarten (Ahorn) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten ebenfalls zu schützen.

8.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot A - Bäumen mit Standortbindung auf privater Fläche

Als grünordnerische Maßnahme zur Einbindung in die Nachbarschaft und zur Durchgrünung des Gebietes sowie als Ersatz für die zu beseitigenden Bäume werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Es sind Bäume der folgenden Artenliste und Pflanzgrößen zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv	STU 16-18 cm

Pflanzgebot B - Bäumen mit Standortbindung auf privater Fläche

Entlang der östlichen Bebauungsplangrenze sind entlang des Fußwegs 5 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung dient der Einfassung der Gebäude entlang der Stadtmauer. Durch die Verwendung von schmalkronigen Hochstämmen wird dem zur Verfügung stehenden Platz Rechnung getragen und gleichzeitig wird verhindert, dass das gestalterisch ansprechende Gebäude durch eine geschlossene Heckenpflanzung "versteckt" wird.

Es sind Bäume der folgenden Artenliste und Pflanzgrößen zu pflanzen:

Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm

Die privaten Grünflächen mit Gehölzbestand sind desweiteren als Rasenfläche, mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Dabei sollten vorrangig einheimische Gehölze oder naturnahe Staudenmischungen verwendet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

9 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Greding,

Greding, den

Manfred Preischl
Erster Bürgermeister

10 Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "SO Familien- und Sporthotel" in Greding, Büro ÖkoloG, Stand 22.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 "SO Familien- und Sporthotel" in Greding (2444-2022 Bericht V01), C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik, Stand 27.10.2022