



Bernhard Mühleck
St.-Wolfgang-Straße 10
91171 Greding

GEWERBEHALLE IN SCHUTZENDORF, STADT GREDING

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

26.02.2026

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.11.2025 in roter Schriftfarbe]

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

1 Vorhaben

1.1 Vorhabenträger

Träger des vorliegenden Vorhabens ist die Firma Bernhard Mühleck in der St.-Wolfgang-Straße 10 in 91171 Greding (im Folgenden als „Vorhabenträger“ bezeichnet). Der Vorhabenträger ist regional im Bereich des Bestattungswesens tätig und beschäftigt an seinem Betriebssitz am Standort Schutzensdorf derzeit 9 Mitarbeiter.

1.2 Vorhaben

Da der Betriebssitz im Ortskern von Schutzensdorf für die betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers nicht mehr ausreicht, möchte dieser am nördlichen Ortsrand von Schutzensdorf und damit in unmittelbarer Nähe zum Betriebssitz eine als Außenlager genutzte Lagerhalle errichten (im Folgenden als „Vorhaben“ bezeichnet). Das Vorhaben ergänzt die betrieblichen Einrichtungen am Betriebssitz, der erhalten bleibt.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer rund 1.300 qm großen und 8,50 m (ab OK EG) hohen Lagerhalle zur Lagerung von Geräten, Maschinen, Fahrzeugen (Traktor, Lkw 7,5 t, Pkw) und Materialien (wie Särgen, Urnen) des Bestattungsgewerbes. Hinzu kommen Rangierflächen und umgebende Grünflächen. Das Vorhaben dient ausschließlich zu Lagerzwecken. Es ist weder für Kundenverkehr noch für Produktion bestimmt.

1.3 Vorhabenstandort

Das Vorhaben soll auf dem Flurstück Nr. 56 / Gemarkung Schutzensdorf realisiert werden. Das rund 0,58 ha große, unbebaute und größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es liegt in Fortsetzung der St.-Wolfgang-Straße (zugleich Kreisstraße RH 30) am nördlichen Ortsausgang von Schutzensdorf im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Es grenzt im Süden an gewerbliche Bebauung und ist ohne besonderen baulichen Aufwand zu erschließen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb der Anbauverbotszone (15 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang der Kreisstraße RH 30.

1.4 Durch das Vorhaben zu erwartende Emissionen

Die regelmäßigen Betriebszeiten am Betriebssitz des Vorhabenträgers sind derzeit montags bis donnerstags von 6-19 Uhr und samstags von 7-17 Uhr. Die betrieblichen Aktivitäten im Bereich des Vorhabens werden sich auf die Anlieferung von Särgen und Urnen per Lkw (einmal im Vierteljahr zu erwarten), das Umlagern von Materialien, die An- und Abfahrt von Betriebsfahrzeugen (Traktor, Lkw 7,5 t und Pkw, jeweils ca. zweimal täglich) und die tägliche An- und Abfahrt der Mitarbeiter (drei Mitarbeiter, jeweils morgens und abends) beschränken. Aufgrund der tätigkeitsmäßigen und zeitlichen Beschränkung der betrieblichen Aktivitäten sind durch das Vorhaben keine besonderen Lärm- oder Geruchsemissionen in zu erwarten. Das einzige angrenzende bebaute Grundstück (St.-Wolfgang-Straße 2) wird gewerblich genutzt.

1.5 Gewährleistung des Landschafts- und Naturschutzes

Das Vorhaben soll durch einen vom Vorhabenträger auf dem Flurstück Nr. 56 selbst angelegten und unterhaltenen, mehrere Meter breiten Grünstreifen optisch abgeschirmt

und in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden werden. Aufgrund seiner ausreichenden Tiefe soll ein großer Teil des Grünstreifens als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche genutzt werden. Im Zuge der Grünordnungsplanung werden Betriebsflächen und die Größe der Ausgleichsfläche so aufeinander abgestimmt, dass der für das Vorhaben nachzuweisende naturschutzfachliche Ausgleich vollständig auf dem Flurstück Nr. 56 erbracht werden kann.

2 Erschließung

2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die unmittelbar anliegende St.-Wolfgang-Straße (Kreisstraße RH 30) durch Herstellung einer 8,00 m breiten Grundstückszufahrt. Da sich der Verkehr des Vorhabens auf wenige tägliche An- und Abfahrten sowie einen ca. vierteljährlichen Lkw-Lieferverkehr beschränkt, ergeben sich aus dem Vorhaben keine zusätzlichen Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur in der Umgebung.

Von Seiten der Tiefbauverwaltung wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgen Auflagen formuliert, die im Rahmen der Erschließung und Vorhabenumsetzung zu beachten sind:

- Die vorhandenen Betonspitzrinnen bzw. Granitleistensteine sind, soweit noch nicht erfolgt, in den Zufahrtsbereichen auf ca. 2 - 3 cm abzusenken und der Gehweg anzugleichen.
- Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der Verkehr auf der vorbeiführenden Kreisstraße RH 30 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber.
- Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
- Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
- Für die Benutzung der Kreisstraße mit Anschlussleitungen aller Art ist ein gesonderter Gestattungsvertrag mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen.
- Die eingezeichnete Baumbepflanzung muss vom Fahrbahnrand der RH 30 mind. 8,00 m Abstand haben.

2.2 Wasserversorgung

Der Anschluss des Vorhabens an die Wasserversorgung soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe (ZV J-S-T) erfolgen.

Auf dem Standort des Vorhabens liegt bereits der Trinkwasseranschluss des südlich angrenzenden und gewerblich genutzten Grundstücks St.-Wolfgang-Straße 2. Bei gegenseitigem Einverständnis und Abstimmung mit dem ZV J-S-T kann diese Leitung für das Vorhaben mit genutzt werden.

2.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Vorhabengrundstücks erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Mitarbeiterbereich des Vorhabens soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene öffentliche Kanalnetz der Stadt Greding erfolgen.

Der Schmutzwasseranschluss kann an die auf dem Standort des Vorhabens bereits vorhandene Abwasser-Hausanschlussleitung des südlich angrenzenden Grundstücks St.-Wolfgang-Straße 2 angeschlossen werden. Hierfür ist eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem südlichen Angrenzer zu treffen und die Stadt Greding als Betreiberin der Abwasseranlage einzubeziehen.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen und den versiegelten Betriebsflächen des Vorhabenstandortes soll in Versickerungsmulden im Bereich der geplanten Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 56 versickert werden. Bei hydraulischer Verbindung zum anstehenden, klüftigen Kalkstein ist eine gute Versickerungsfähigkeit gegeben, die mittels Versickerungsversuchen nachgewiesen wurde.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ggf. ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist im weiteren Planungsverlauf zu klären und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden (WWA Nürnberg, LRA Roth/Abt. Wasserrecht) abzustimmen.

Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt zu beachten. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

2.4 Elektrizität

Der Anschluss des Vorhabens an die Elektrizitätsversorgung soll über das in der St.-Wolfgang-Straße gelegene öffentliche Leitungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Die N-ERGIE Netz GmbH ist frühzeitig in die Planung und Erschließung einzubinden.

Folgende Hinweise hinsichtlich vorhandener Stromleitungen sind bei der Erschließung zu beachten:

Zwischen einer Bebauung und vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3 Zeitplan der Umsetzung

Das Vorhaben soll sofort nach der Erteilung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen realisiert werden. Eine genehmigungsfähige Entwurfsplanung für das Vorhaben (siehe Anlage) liegt vor und soll zeitnah als Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

Greding, den _____

Bernhard Mühleck (Vorhabenträger)

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan M = 1 : 500
- Grundriss und Schnitt Lagerhalle (ohne Maßstab, Stand Juli 2025)