STADT GREDING

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

FÜR DAS WOHNGEBIET

„ESSELBERG 1“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i.d.F. vom 22.10.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Planerfordernis 4
1.2 Plangebiet 4
1.3 Planverfahren 4

2 Bedarfsbegründung 5

3 Übergeordnete Planungen 6
3.1 Raumordnung 6
3.2 Flächennutzungsplan 7

4 Planerische Konzeption 7

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 8
5.1 Bauflächen 8
5.2 Verkehrsflächen 10
5.3 Grünflächen und Pflanzgebote 10
5.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 11
5.5 Flächennutzung (Bilanz) 12

6 Erschließung und Ver- und Entsorgung 12

7 Umweltbericht 14
7.1 Methodik 14
7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele 14
7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
7.3.1 Schutzgut Fläche und Boden 15
7.3.2 Schutzgut Wasser 16
7.3.3 Schutzgut Klima und Luft 17
7.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 17
7.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung 19
7.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 21
7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21
7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 22
7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 22
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung) 22
7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen 22
7.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung) 23
7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 25
7.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 25
7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

8 Aufstellungsvermerk 27

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 74 Wohngebiet Esselberg 1, Stadt Greding, ÖkoloG Richard Radle, Dipl.-Biologe, 91154 Roth, mit Datum vom 12.11.2026

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding im Landkreis Roth leben derzeit 7.070 Personen (Stand: 31.12.2025), die sich auf 23 Ortsteile verteilen. Der Ortsteil Esselberg gehört mit rund 100 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen der Großgemeinde.

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. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei auch, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein „Schrumpfen“ der kleinen Dörfer zu verhindern.

Zurzeit verfügt die Stadt Greding über keine veräußerbaren Grundstücke mehr zur Erfüllung des Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung in Esselberg. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen in Esselberg gegenwärtig ebenfalls nicht zur Verfügung. Aufgrund aktueller Anfragen von ortsansässigen Bürgern nach Bauland hat der Stadtrat von Greding deshalb beschlossen am nördlichen Ortsrand von Esselberg ein kleineres Wohnbaugebiet mit 6 Parzellen auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 74 „Esselberg 1“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Esselberg liegt rund 6 km westlich von Greding, auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand von Esselberg. Das geplante Wohnbaugebiet grenzt im Süden an die die bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils an. Im Westen und Norden grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße RH 30, die Richtung Norden nach Schutzendorf führt und Richtung Osten über die RH 31 an die Autobahn A9 anschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nr. 151, Gemarkung Esselberg, mit einer Flächengröße von ca. 0,58 ha.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Plangebiet fällt mit ca. 3-5 % nach Nordwesten.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1 - 4c und 8 - 10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Bedarfsbegründung

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 3.1).

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

Strukturdaten der Gemeinde

Im Gemeindegebiet der Stadt Greding leben derzeit 7.070 Personen (Stand: 31.12.2025). Davon lebt etwa die Hälfte Hauptort Greding und die Übrigen verteilen sich auf die 23 Ortsteile der Großgemeinde.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1)]	
		Anzahl	%
2014	7 018	49	*0,7*
2015	7 061	43	*0,6*
2016	7 088	27	*0,4*
2017	7 093	5	*0,1*
2018	7 126	33	*0,5*
2019	7 163	37	*0,5*
2020	7 135	- 28	*- 0,4*
2021	7 075	- 60	*- 0,8*
2022	6 961	- 114	*- 1,6*
2023	7 121	160	*2,2*
2024	7 154	33	*0,5*

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greding im Zeitraum 2014 bis 2024 (aus Statistik Kommunal 2025[1])

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, verzeichnete die Stadt Greding von 2014 bis 2024 ein Bevölkerungswachstum um 136 Einwohner, respektive 1,9 % in 10 Jahren. Insgesamt ist damit in Greding eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen, die sich auch in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfS) widerspiegelt. Der aktuelle Demographie-Spiegel des LfS für die Stadt Greding geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum 2024 bis 2044 aus. Ausgehend von 7.200 Einwohnern im Jahr 2024 wird für die Stadt Greding ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 7.500 Einwohner im Jahr 2044 berechnet.[2]

Die Stadt Greding profitiert hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung insbesondere von ihrer verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn BAB A 9 zwischen der Metropol-

[1] Statistik kommunal 2025, Stadt Greding, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

[2] Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Greding, Berechnungen bis 2044, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026.

region Nürnberg in ca. 50 km, und dem Industriestandort Ingolstadt in etwa 40 km Entfernung. Auch der nur 8 km entfernte Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal macht den Standort Greding für Berufspendler attraktiv. Die begrenzte Flächenverfügbarkeit sowie die steigenden Grundstücks-/Mietpreise in den Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt führen seit einigen Jahren zu einem erhöhten Siedlungsdruck in den umgebenden, ländlichen Gemeinden – wie auch in Greding.

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale

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

Durch die schrittweise Umsetzung des ISEK konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen insbesondere in der Altstadt von Greding und im Altstadtergänzungsgebiet umgesetzt werden. Hier wurden Potenziale überwiegend durch (private) Gebäudesanierungen und Um- bzw. Neunutzungen von Leerständen aktiviert. Im Rahmen der Städtebauförderung werden dabei zusätzliche Anreize für die Eigentümer geschaffen.

Im Ortsteil Esselberg stehen dagegen derzeit keine Innenentwicklungspotenziale im Innenbereich zur Verfügung. Im rechtsgültigen Flächennutzung (FNP) ist jedoch im Norden der Ortschaft eine bislang unbebaute gemischte Baufläche dargestellt. Da in Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft kein Bedarf mehr an gemischten Bauflächen besteht, wird die Baufläche deshalb entsprechend des Bedarfs als Wohnbaufläche entwickelt. Somit erfolgt keine neue Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die bisher nicht für die bauliche Nutzung vorgesehen waren.

Fazit zum Wohnraumbedarf

Die aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich den vorhandenen Wohnraumbedarf in Greding. Angesichts der allgemein positiven Bevölkerungsentwicklung und einer konkret vorhandenen Nachfrage im Ortsteil Esselberg ist die Ausweisung eines kleinen Wohngebiets mit 6 Bauparzellen ausreichend begründet. Für das Baugebiet liegen bereits mehrere Anfragen nach Bauplätzen von ortsansässigen Bürgern vor.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Nürnberg, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Die Stadt Greding ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innentwicklungspotenzialen im Gesamtgebiet der Großgemeinde bemüht. In Esselberg stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Innerörtliche Brachflächen, Baulücken oder Leerstände sind in Esselberg nicht vorhanden bzw. stehen derzeit nicht zum Verkauf (siehe hierzu auch Kapitel 2).

Die überplanten Flächen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB sind jedoch im gültigen FNP bereits als (gemischte) Baufläche dargestellt, so dass keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden.

Da die überplante Fläche an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden ist, entspricht die vorliegende Planung dem Anbindungsgebot nach LEP, Ziel 3.3.

Regionalplan der Region Nürnberg

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 Esselberg liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Gemäß dem Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit „in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“ (REP, Ziel 3.1.2). Die Ausweisung von 6 Bauparzellen für den örtlichen Bedarf dient einer organischen Weiterentwicklung des Ortsteils Esselberg.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich hierfür ist der bereits mehrfach geänderte FNP der Stadt Greding. Der FNP stellt das Plangebiet abweichend von den Zielen des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Da im Zuge des voranschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft kein Bedarf mehr an gemischten Bauflächen besteht, ist eine Umwandlung der Bauflächen in ein Wohngebiet zielführend. Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, wird der FNP parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die 24. Änderung des FNPs der Stadt Greding erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4 Planerische Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einem vom Plangeber entwickelten städtebaulichen Konzept. Dieses sieht vor, das historisch gewachsene und ehemals land-

wirtschaftlich geprägte Dorf Esselberg in nördlicher Richtung durch eine als Wohngebiet „Esselberg 1“ bezeichnete Wohnbebauung zu ergänzen. Im Zuge einer behutsamen organischen Entwicklung des Ortsteils kann diese Wohnbebauung bei Bedarf später nochmals in westliche und nördliche Richtung weitergeführt werden.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 6 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 540 m² und 905 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit erkennbaren Grün- und Gartenanteilen. Der Bebauungsplan ermöglicht dementsprechend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen.

Abgesehen von der Geschossigkeit beinhalten die Festsetzungen für die Bebauung des Wohngebiets die Vorgabe zulässiger Wand- und Firsthöhen und der zulässigen Dachform als Satteldach mit einer Neigung zwischen 22 und 45 Grad. Damit wird die überlieferte Dachlandschaft in Esselberg im Plangebiet als Maßstab aufgegriffen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bestehende Kreisstraße RH 30 Richtung Westen. Die Erschließungsstraße endet in der ersten Ausbaustufe des Wohngebiets ohne Wendemöglichkeit und soll bei späterer Erweiterung mit einem Ringschluss oder einem Wendeplatz abgeschlossen werden. Bis dahin müssen die Anwohner der Erschließungsstraße ihre Abfallbehälter zur Abholung an der Einmündung in die Kreisstraße bereitstellen.

Am östlichen Baugebietsrand soll eine eingrünende und ortsbildprägende Baumreihe am Ortseingang angelegt werden, die später entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans nach Norden entlang der Kreisstraße verlängert werden kann. Im Norden und Westen des Baugebiets wird dagegen vor dem Hintergrund spätere Erweiterungsoptionen auf eine Randeingrünung verzichtet.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen nach BauGB und BauNVO zu den Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet. Hinzu kommen gestalterische Festsetzungen nach BayBO zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Zulässigkeit von Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie zur Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen. Für andere Aspekte gelten die allgemeinen Maßgaben der BayBO und der allgemeinen kommunalen Satzungen der Stadt Greding.

Da der Plangeber das Plangebiet selbst erschließt, enthält der Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fußwege, Grünstreifen, Baumstandorte etc.). Die abschließende Planung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

5.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Bauflächen ist durchgängig mit der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) bestimmt.

Die GFZ ist aufgrund der gewünschten Möglichkeit zur effizienten Baulandnutzung durchgängig mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO.

Die GRZ ist entsprechend der in den Bauflächen gewünschten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO wird damit nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG), welche am höchsten Punkt des anliegenden Geländes maximal 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen darf.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen bzw. Reihenhäuser fügen sich nicht in den ländlich-dörflichen Planungsraum ein und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenmaße des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu beachten.

Garagen, Carports und Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Geländemodellierung

Um eine tiefgreifende Veränderung der vorhandenen Topographie zu vermeiden, dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern eine Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze dürfen im Hinblick auf den Landschaftsschutz sowie Konflikte mit den Nachbargrundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

5.2 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet wird durch einen neu zu errichtenden Anschluss an die Kreisstraße RH 30 erschlossen. Die Erschließungsstraße bietet eine künftige Erweiterungsmöglichkeit nach Westen. Zudem kann das Baugebiet nördlich der Straße bei Bedarf ebenfalls um eine weitere Baureihe erweitert werden. Aufgrund des aktuellen Bedarfs werden aktuell jedoch nur die südlichen Grundstücke erschlossen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden endet die Erschließungsstraße bis zu einer späteren Erweiterung des Baugebiets ohne größere Wendemöglichkeit. Die Anwohner müssen deshalb ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an der Einmündung in die Kreisstraße RH 30 bereitstellen.

Für die neue Anbindung an die Kreisstraße RH 30 ist im Zuge der Erschließungsplanung eine detaillierte Planung zu erstellen und dem Landkreis Roth (Tiefbauverwaltung) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße RH 30 gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG eine Anbauverbotszone von 15 m Breite; gemessen ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist.

Die Anbauverbotszone ist grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten. Die zuständige Straßenbauverwaltung kann jedoch Ausnahmen genehmigen, die im Einzelfall beim Landkreis Roth zu beantragen sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße aufweisen.

Sichtflächen

Die im Planblatt dargestellten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zur RH 30 betragen in Richtung Ortsmitte 3/70 m und in Richtung Schutzendorf 3/200 m. Diese sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

5.3 Grünflächen und Pflanzgebote

Im Osten des Baugebiets ist eine 8,50 m breite öffentliche Grünfläche als Puffer zur Kreisstraße RH 30 festgesetzt und mit einem Pflanzgebot belegt. Hier sind als Baugebietseingrünung und zu Entwicklung einer orts- und landschaftsbildprägenden Baumreihe am Ortseingang drei heimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgebot A). Die Baumreihe kann später bei eventueller Baugebietserweiterung nach Norden verlängert werden und gegebenenfalls auch außerorts weiter entlang der Kreisstraße fortgeführt werden (vgl. Darstellung im rechtsgültigen FNP der Stadt Greding).

Darüber hinaus ist zur inneren Durchgrünung auf jedem privaten Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot B, ohne zeichnerische Darstellung). Das Pflanzgebot erfolgt ohne Standortbindung. Aufgrund der mangelnden Eingrünung nach Norden ist jedoch mindestens ein Baum straßennah zu pflanzen (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie maximal 3,00 m). Hierdurch soll eine vorübergehende Eingrünung ge-

schaffen werden, bis im Zuge einer künftigen nördlichen Erweiterung die abschließende Ortsrandgestaltung erfolgen kann.

5.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachform und -neigung

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist überwiegend von mehr oder weniger steilen Satteldächern geprägt. Insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand von Esselberg soll auch im Baugebiet „Esselberg 1“ überwiegend an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten werden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden deshalb für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von 22 bis 45° zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z.B. Wintergärten) werden außerdem auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig. Hierdurch soll den Bauherren unter anderem die Errichtung kostengünstiger (Fertig-)Garagen und Carports ermöglicht werden.

Dacheindeckung

Zur Förderung und zum Erhalt einer homogenen Dachlandschaft im dörflichen Ortsbild von Esselberg werden für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nicht glänzende Dachsteine oder -ziegel in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorgeschrieben. Für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig; Well- oder Trapezbleche werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Dachbegrünungen für Garagen und Carports sind somit zulässig und werden aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ausdrücklich empfohlen.

Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen.

Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die summierte Breite der Einzelgauben darf 2/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen muss und Dachgauben mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein müssen.

Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Die Anbringung von Solaranlagen an Fassaden ist zulässig.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausge-

schlossen. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Zum Schutz des Ortsbildes wird außerdem die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ausgeschlossen.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind auf eine Höhe von 1,40 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern (einschließlich Sockelmauern), Gabionen und Kunststoffgeflechte sind grundsätzlich unzulässig. Zäune dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden.

Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand von 0,15 m über dem Boden zu errichten.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein einheitliches, dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechendes Erscheinungsbild des Wohngebiets sichergestellt werden. Durch den Verzicht auf Sockel soll zudem die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet werden.

Stein-, Schotter und Kiesgärten

Stein-, Schotter- und Kiesgärten werden im Plangebiet auf maximal 2,00 m² Grundfläche je Baugrundstück beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine dem ländlichen Umfeld des Plangebiets entsprechende naturnahe Gestaltung der privaten Grün- und Gartenflächen sichergestellt werden. Darüber hinaus soll einer übermäßigen Versiegelung des Bodens und einer Überhitzung der Siedlungsflächen an heißen Tagen entgegengewirkt werden.

5.5 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebiets:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	76 %	4.466 m²
Verkehrsflächen (öffentlich)	19 %	1.112 m²
Grünfläche (öffentlich)	5 %	269 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100 %**	**5.847 m²**

6 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Esselberg wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert. Das gesammelte Abwasser der Siedlungsflächen wird im Westen des Dorfes gesammelt und über ein Pumpwerk und das weiterführende Kanalisationsnetz in die Zentralkläranlage der Stadt Greding eingeleitet.

Aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben wird das Neubaugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal nach Südwesten geleitet und dort, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, mittels eines kleinen Hebewerks in den Mischwasserkanal in der Ortsdurch-

fahrt/Kreisstraße RH 31 eingeleitet. Aufgrund der reinen Einleitung von Schmutzwasser (ohne Oberflächenwasser) kann davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Mischwasserkanalsystem ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzliche Abwasser schadlos ableiten zu können.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem separaten, neu zu verlegenden Niederschlagswasserkanal gesammelt und entsprechend dem natürlichen Gefälle nach Nordwesten geleitet. Dort ist, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die Errichtung eines Versickerungsbeckens zur Versickerung des gesammelten Oberflächenwassers in den Untergrund vorgesehen.

Für die Entwässerung mit Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth, Abteilung Wasserrecht, einzuholen. Zu diesem Zweck ist dem Landratsamt eine qualifizierte Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA – Merk- und Arbeitsblätter) vorzulegen. Es wird empfohlen. Die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser (insbesondere für die Gartenbewässerung) wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Starkregen und wild abfließendes Oberflächenwasser

Gewässer III. Ordnung mit Ausuferungspotential sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die natürliche Topographie weist ein leichtes Gefälle nach Nordwesten auf.

Das Einzugsgebiet oberhalb des Neubaugebiets ist bereits bebaut und wird nach dem Stand der Technik entwässert. Ein erhöhtes Sturzflutrisiko kann daher im Planungsgebiet nicht erkannt werden.

In Folge von Starkregenereignissen kann es jedoch, wie in allen Siedlungsgebieten, zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe nach entsprechender Netzerweiterung.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu klären, ob über das öffentliche Trinkwassernetz eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Sonstige leitungsgebundene Erschließungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes Elektrizität, Telekommunikation und sonstigen leitungsgebundenen Medien erfolgt über das bestehende Leitungsnetz von Esselberg durch entsprechende Netzerweiterungen. Die jeweiligen Versorgungsträger sind frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubinden.

7 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 ist auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

7.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen durch die Umweltingenieurin S. Jovi, B. Eng. im Juli 2026 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas PLUS,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem aktuell gültigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich im Norden von Esselberg liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Greding, innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (siehe Abbildung 2). Etwa 220 m westlich des Geltungsbereichs beginnt das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01).

Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen des Schutzgebiets durch die Planung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sowie direkt anschließend sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotopstrukturen erfasst.

Die nächstgelegene kartierte Fläche befindet sich etwa 230 m nordwestlich des Geltungsbereichs entfernt. Es handelt sich um nach Art. 23 BayNatSchG geschützte „Kalkmagerrasen und Magerweiden nördlich Esselberg“ (6933-1123, TF -004). Innerhalb des LSG, etwa 300 m westlich des Geltungsbereichs, liegt ein „Beweideter Trockenbiotopkomplex südwestlich Esselberg“ (6933-105, TF -001), der hauptsächlich durch artenreiches Extensivgrünland geprägt wird. Die biotopkartierten Flächen sind aufgrund der Entfernung von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (dunkel- und hellrosa Flächen = Biotopkartierung; orangene Streifen = Naturpark; grün gepunktete Fläche= LSG; rote Umrandung = Plangebiet), (Quelle: Bayern-Atlas PLUS, 29.07.2026)

7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Naturräumlich liegt Esselberg auf der „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A).

7.3.1 Schutzgut Fläche und Boden

Bestand:

Der Geltungsbereich wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt, dadurch ist die Fläche bereits anthropogen geprägt. Trotzdem sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch baubedingten Bodenabtrag, Umlagerung und Zwischenlagerung des Oberbodens wird das Bodengefüge gestört. Aufgrund der intensiv vorgenutzten und anthropogen veränderten Bodenverhältnisse ist die Erheblichkeit dieser Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Bebauung und Erschließung führen zu einer dauerhaften Versiegelung und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum, Standort- und Retentionsfunktion). Dies hat Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der Versiegelungsgrad begrenzt. Um übermäßige Versiegelung zu vermeiden, endet die Erschließungsstraße, bis zu einer ggf. späteren Erweiterung des Baugebiets, ohne größere Wendemöglichkeit. Unter Berücksichtigung der Gebietsgröße werden damit die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens, bspw. durch Düngung der Gartenflächen, zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, lassen sich versiegelungsbedingte Verluste nicht vollständig vermeiden. Unter Berücksichtigung der Größe des Baugebiets und der festgesetzten GRZ sowie des damit verbundenen dauerhaften Verlusts natürlicher Bodenfunktionen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

7.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet sind durch einen regional bedeutenden Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit sehr geringem Filtervermögen geprägt (vgl. Hydrogeologische Karte M 1:100.000). Wasserrechtliche Schutzgebiete sowie natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten nach dem heutigen Stand der Technik weitgehend auszuschließen, somit wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Die anlagebedingte Neuversiegelung führt zu einer Verminderung der natürlichen Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Zur Minderung dieser Auswirkungen wird angestrebt, das Niederschlagswasser weitestgehend im natürlichen Wasserkreislauf zu belassen. Dies wird durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie durch die festgesetzten Pflanzgebote unterstützt. Zudem tragen die privaten Garten- und Grünflächen zur Förderung der natürlichen Versickerung und Verdunstung bei. Ergänzend wird die Installation von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung empfohlen. Einen weiteren Baustein zum Wasserrückhalt können auch die empfohlenen Dachbegrünungen von Garagen und Carports darstellen. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der reinen Wohnnutzung in geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Dünger- und Pestizideinsatz auf den Gartenflächen nicht vollständig auszuschließen. Erhebliche Gefährdungen des Grundwassers sind jedoch nicht zu erwarten. Somit sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie der GRZ und der Gebietsgröße wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

7.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Die Umgebung von Esselberg ist überwiegend durch Ackernutzung sowie durch Waldflächen geprägt, die als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dienen. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und trägt aufgrund seiner offenen Struktur zur lokalen Kaltluftbildung bei. Aufgrund des leicht nach Nordwesten abfallenden Geländes fließt die entstehende Kaltluft vom bestehenden Ort weg. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die klimatische Ausgleichsfunktion der Ortslage ist daher als nicht relevant zu bewerten.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wurden die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Baubedingt kommt es durch Baustellenverkehr zu Staub- und Abgasemissionen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind zeitlich und räumlich eng begrenzt und werden unter Berücksichtigung der geringen Gebietsgröße mit sechs Bauparzellen als gering bewertet.

Anlagebedingt führt die Überbauung bisher unversiegelter Fläche zu einer verringerten Verdunstung und Kaltluftbildung. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ist mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen. Um die Durchgrünung zu fördern, werden über die Pflanzgebote A und B Baumpflanzungen festgesetzt, die über Verschattung, Verdunstung und Staubfilterung positiv auf das Mikroklima wirken. Des Weiteren sind Steingärten nur bis max. 2 m² zulässig. Auch die empfohlenen Dachbegrünungen von Garagen und Carports können Aufheizung reduzieren und nächtliche Abkühlung fördern. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt entstehen durch Anliegerverkehr und Heizungen im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nur geringe Beeinträchtigungen.

Fazit:

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingestuft.

7.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Juli 2026 durch B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird anhand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle (Roth) durchgeführt. Die Untersuchung dient dazu, Auswirkungen auf relevante Tierarten zu erfassen, Beeinträchtigungen abzuschätzen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Ergebnisse werden in der folgenden Beschreibung und Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen integriert.

Bestand:

Der Geltungsbereich einschließlich der nördlich und westlich angrenzenden Flächen wird aktuell als Ackerfläche intensiv (A11) bewirtschaftet. Im Rahmen der Geländebegehung im Juli 2026 stellte sich die Fläche als abgeernteter Stoppelacker ohne höherwertige Biotop- oder Saumstrukturen (wie Gehölze, Hecken oder Altgrasstreifen) dar (siehe Abbildung 3). Am Rand zu den südlich anschließenden Siedlungsflächen schließt ein schmaler Altgrasstreifen, artenarme Ruderalflur (P432) an. Die Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke sind mit geschnittenen, strukturarmen Hecken, abschnittsweise auf hohen Betonsockeln und im Wechsel mit Gabionenmauern, eingefasst. Im Osten grenzt die Kreisstraße einschließlich Straßenböschung (V51) an.

Aufgrund dieser ausgeprägten Strukturarmut und der regelmäßigen anthropogenen Bewirtschaftung besitzt die Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit. Sie dient allenfalls allgemein verbreiteten, euryöken Tierarten als zeitweiliges Nahrungshabitat. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Bestandsstrukturen wird daher als gering bewertet. Auch im Rahmen der saP konnten lediglich 9 Vogelarten im Untersuchungsraum erfasst werden, wobei die Brutplätze außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

In Bezug auf die Zauneidechse konnten weder wichtige Habitatstrukturen noch Individuen nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotopstrukturen und des Prädatorendrucks wird eine Besiedlung ausgeschlossen.

Fledermausquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, temporäre Jagdflüge sind möglich.



Abbildung 3: Blickrichtung Süden über den Geltungsbereich (Juli 2026)

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in bestehende Biotop- und Nutzungsstrukturen dar.

Durch Erdarbeiten, insbesondere die Umlagerung des Oberbodens werden Vegetationsstrukturen beseitigt, potentielle Nahrungshabitate werden überformt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird als Ergebnis der saP eine zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V-M 1). Aufgrund der überwiegend geringen naturschutzfachli-

chen Bedeutung und fehlenden Strukturen der betroffenen Fläche, werden die baubedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

Durch die Überbauung und Versiegelung geht überwiegend Ackerfläche dauerhaft verloren. Über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und die Beschränkung von Stein-, Schotter- und Kiesgärten wird der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken begrenzt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit der Anlage von Gärten zu rechnen.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten wird gemäß Pflanzgebot A eine Baumreihe aus drei heimischen Laubbäumen gepflanzt. Diese dient der Randeingrünung zur Kreisstraße RH 30 und schafft zugleich neue Biotopstrukturen.

Gemäß Pflanzgebot B ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ (siehe Satzung) zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

In Verbindung mit den Baumpflanzungen können die künftigen Gartenflächen, je nach Gestaltung, für störungsunempfindliche Tierarten Lebensraum und Nahrungshabitat bieten und ggf. eine Aufwertung gegenüber der bisherigen Ackernutzung bedeuten. Zum Schutz vor Vogelschlag sind an großen Fenstern oder Glasfronten Schutzvorkehrungen zu treffen (Vermeidungsmaßnahme V-M 2). Über die Festsetzung zu sockelfreien Einfriedungen mit einem Abstand von 0,15 m über dem Boden wird bodengebundenen Kleintieren die Durchgängigkeit zwischen den Gartenflächen und zur freien Landschaft gewährt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

Betriebsbedingt ist die Wohn- und Gartennutzung mit Störungen und Beunruhigungen für potentiell vorkommende Tierarten und je nach Nutzung mit dem Einsatz von Gartendünger und Pestiziden verbunden. Im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung ist durch die „normale“ Gartennutzung aber von geringen Auswirkungen auszugehen.

Fazit

Als Ergebnis der saP werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz, sog. „Allerweltsarten“. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geringen Ausgangswertigkeit der Fläche und der festgesetzten Begrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

7.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet bildet den visuellen Übergang von der bestehenden Ortslage in die freie Landschaft. Die angrenzende Dorfstruktur im Süden ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit steilen Satteldächern, Ziergärten sowie vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen charakterisiert. Das Gelände innerhalb der Fläche fällt leicht nach Nordwesten hin ab.

Aufgrund der exponierten Lage am nördlichen Ortsrand und des abfallenden Reliefs ist der Geltungsbereich bereits von der Kreisstraße RH 30 aus Richtung Norden weithin einsehbar.

In Esselberg kreuzen sich mehrere Landkreisradwege. Die Verbindung nach Schutzendorf führt entlang der Kreisstraße. Der Geltungsbereich selbst besitzt jedoch keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Ortsrand geringfügig nach Norden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich vorrangig durch Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild.

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. temporäre Immissionen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr) betreffen einerseits die angrenzenden Wohngebäude, andererseits auch die auf der Kreisstraße verlaufende Radwegverbindung. Des Weiteren ist während der Bauzeit mit leicht erhöhtem Lkw-Verkehr auf den Kreisstraßen zu rechnen. Aufgrund des kleinen Baugebiets mit 6 Bauparzellen und einer kurzen Erschließung sind die baubedingten Beeinträchtigungen zeitlich und räumlich eng begrenzt und werden insgesamt als gering eingestuft.

Durch die Lage der Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Baugebiets, besteht hier die Option einer künftigen Erweiterung nach Norden. Auch in westliche Richtung wird durch die Ausformung der Erschließungsstraße eine künftige Erweiterung als Option offen gehalten. Auf die Festsetzung einer Eingrünung am westlichen und nördlichen Rand wird deshalb verzichtet, um Konflikte bei einer späteren Erweiterung zu vermeiden. Damit wird die Bebauung unter Berücksichtigung der reliefbedingten Einsehbarkeit den künftigen nördlichen Ortsrand deutlich prägen. Über Pflanzgebot B sind auf der Südseite der Erschließungsstraße innerhalb der privaten Grundstücke einzelne Bäume zu pflanzen. Diese dienen der Durchgrünung des Baugebiets, können jedoch bis zur künftigen Erweiterung des Gebiets auch eine gewisse eingrünende Wirkung übernehmen.

Entlang der Kreisstraße sind drei Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgebot A), durch die sich eine kurze orts-/landschaftsbildprägende Baumreihe am Ortseingang entwickeln wird. Diese kurze Baumreihe kann bei einer späteren Gebietserweiterung nach Norden verlängert werden. Auch im rechtsgültigen FNP ist Baumreihe Richtung Norden auf der Westseite entlang der Kreisstraße dargestellt.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossigkeit, max. Wand- und Firsthöhe) wird eine maßvolle, ortsbildverträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der nur lückenhaften Eingrünung werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen (z. B. durch den alltäglichen An- und Abfahrtsverkehr, Beleuchtung) sind für ein Wohngebiet typisch und werden als gering eingestuft; eine relevante Einschränkung der Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Fazit:

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung insgesamt als mittel eingestuft.

7.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Esselberg. Das Wohnumfeld ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, von denen betriebsübliche Immissionen wie Geruch, Staub und Lärm ausgehen können. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße RH 30 („Zum Tagberg“), die als lokale Lärmquelle einwirkt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit temporären Lärm- und Staubimmissionen im Umfeld zu rechnen. Zudem erhöht sich tagsüber die Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Baufahrzeuge auf den Kreisstraßen. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und werden insgesamt als gering bewertet.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und erweitert diese nach Norden. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, verbunden mit der geringen, aus sechs Bauparzellen bestehenden Größe werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Mit der Bebauung der sechs Bauparzellen ist lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen, sodass von dem Baugebiet geringe, wohngebietstypische Lärm- und Lichtemissionen ausgehen.

Auf den nördlich und westlich angrenzenden Flächen wird voraussichtlich weiterhin Landwirtschaft in Form von Ackerflächen und – weiter westlich – Grünland betrieben, sodass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Auch von den südlich angrenzenden gemischten Bauflächen und dörflichen Nutzungen sowie der im Osten verlaufenden Kreisstraße können zeitweise Beeinträchtigungen ausgehen. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebietes hinzunehmen.

Damit sind sowohl für die Bewohner des neuen Wohngebiets als auch für die angrenzenden Bewohner geringe betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung über die Kreisstraße, der angrenzenden Nutzungen sowie der geringen Zunahme der Immissionen ergeben sich für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit insgesamt geringe Beeinträchtigungen.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Knapp 200 m südwestlich steht in der Ortsmitte die als Denkmal klassifizierte St. Nikolauskirche. Im Bereich der Kirche sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde als Bodendenkmal erfasst.

Auswirkungen:

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden (Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Sofern im Geltungsbereich

keine bislang unbekannten Bodendenkmäler festgestellt werden, sind die anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan aber als gering einzustufen.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche fortgesetzt werden. Die Stadt Greding würde an anderer Stelle Bauland ausweisen, da konkreter Baulandbedarf zu verzeichnen ist.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung stellt noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch einen solchen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Die Ausweisung eines Baugebiets auf Flächen mit naturschutzfachlich überwiegend geringem Wert im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können ferner verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, getrennt zu lagern und bei Bedarf wiederzuverwenden; die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten.
- Verdichtung des Oberbodens ist zu vermeiden, nicht bebaute Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

- Schonende Oberbodenbehandlung und Vermeidung baubedingter Verdichtungen gemäß DIN 18300 und DIN 18915.
- Minimierung von Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen sowie sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung temporärer Beeinträchtigungen.
- Umweltschonende Ausführung aller baulichen Maßnahmen gemäß BauGB und BNatSchG, insbesondere zum Schutz von Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren.
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen gemäß Art. 7 BayBO, wenn dies technisch möglich ist.

7.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet.

Sofern es im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit geboten erscheint (z. B. bei großflächig homogenen Beständen sehr geringer Wertigkeit), bleibt es der Gemeinde vorbehalten, anstelle der Pauschalierung die differenzierten Einzelwerte der Biotopwertliste heranzuziehen.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

BNT (WP) x Fläche (m²) x GRZ = Ausgleichsbedarf (WP)

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassaden-

begrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 7.3.4 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerflächen sowie in untergeordneten Anteilen randlich Ruderalflur überformt.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind von dem Eingriff betroffen:

A11[3]	Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP[4]
P432	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4 WP

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (A11 Intensivacker)	2	Wohngebiet	0,4	4.326 m²	3.461 WP
BNT geringer Bedeutung (A11 Intensivacker)	2	Verkehrsfläche	1,0	1.112 m²	2.224 WP
BNT geringer Bedeutung (A11 Intensivacker)	2	Grünfläche (öffentlich)	0,0	269 m²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (P432 Ruderalflächen)	4	Wohngebiet	0,4	140 m²	224 WP
				5.847 m²	**5.909 WP**

Maßnahmen, die eine Anrechnung eines Planungsfaktors rechtfertigen, wurden nicht festgesetzt.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.909 Wertpunkten.

3. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

4. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme: Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Greding

Die Fläche befindet sich östlich des Ortsteils Heimbach (Fl.-Nr. 70, Gmkg. Heimbach) und liegt etwa 5,3 km südöstlich des Geltungsbereichs.

Gesamtfläche: 4.369 m² (≙ 26.214 WP)

Abgebuchte Fläche: ca. 985 m² (≙ 5.909 WP, bei einer Aufwertung von 6 WP/ m²)

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11, 3 WP/ m²)

Zielbiotop: Artenarmes Extensivgrünland (G213, 9 WP/ m²), artenreiche Säume und Staudenfluren (K132, 9 WP/ m²).

Da die Ökokontofläche als Punktepool geführt wird, erfolgt im Bebauungsplan **keine parzellenscharfe Abgrenzung** der abgebuchten Teilfläche. Die konkrete verortete Zuordnung der rechnerischen Teilfläche von ca. 985 m² erfolgt im Zuge des Abbuchungsvorgangs im Ökoflächenkataster (ÖFK) durch den LPV Mittelfranken in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Geltungsbereichs betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Das Vorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Esselberg. Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung kann der Geltungsbereich sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet bewertet werden.

Die Fläche war im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft besteht hierfür jedoch kein Bedarf mehr, so dass eine Nutzung als Wohngebiet naheliegt und Folgerichtig ist. Weitere Planungsvarianten wurden nicht untersucht.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 Wohngebiet „Esselberg 1“ plant die Stadt Greding ein Allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Esselberg und ergänzt damit die bestehenden Siedlungsflächen. Mit dem Allgemeinen Wohngebiet soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet der Stadt Greding bzw. im Ortsteil Esselberg entsprochen werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

Eine Beschränkung der überbaubaren Fläche durch eine GRZ von 0,4 sowie baurechtliche und grünordnerische Festsetzungen minimieren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das Orts- und Landschaftsbild sowie die abiotischen Schutzgüter.

Der Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsregelung wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Greding erbracht.

Die festgesetzten Pflanzgebote bieten künftig Ersatzlebensräume für störungsunempfindliche Tierarten der Siedlungsränder an.

Als Ergebnis der saP werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden damit vermieden.

In nachfolgender Tabelle 2 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkungen**			**Ergebnis**
	Baubedingt	**Anlagebedingt**	**Betriebsbedingt**	
Fläche/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Orts-, Landschaftsbild u. Erholung	gering	mittel	gering	mittel
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Esselberg 1“ der Stadt Greding wurde ausgearbeitet von der

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

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

Planfassung: 22.10.2026 Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner
Erster Bürgermeister