STADT GREDING

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GREDING

IM ORTSTEIL ESSELBERG

PARALLELVERFAHREN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „ESSELBERG 1“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 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 ... 3
1.1 Planerfordernis ... 3
1.2 Plangebiet ... 3
1.3 Planverfahren ... 4
2 Bedarfsbegründung ... 5
3 Ziele der Raumordnung ... 5
4 Planerische Konzeption ... 6
4.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 6
4.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 6
4.3 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz) ... 7
5 Umweltbericht ... 7
5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ... 7
5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 7
5.2.1 Schutzgut Fläche und Boden ... 8
5.2.2 Schutzgut Wasser ... 8
5.2.3 Schutzgut Klima und Luft ... 8
5.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 8
5.2.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung ... 9
5.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ... 9
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 10
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 10
5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 10
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 10
5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 11
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 11
6 Aufstellungsvermerk ... 13

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Greding weist eine steigende Bevölkerungszahl und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen auf, die nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

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.

Aktuell liegen der Stadt Greding mehrere ortsgebundene Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Esselberg vor. Die Stadt verfügt hier jedoch über keine veräußerbaren Grundstücke zur Erfüllung des Baulandbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Geeignete Innenentwicklungspotenziale stehen in Esselberg gegenwärtig ebenfalls nicht zur Verfügung. Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich für die Stadt Greding gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das planerische Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in Esselberg konnte die Stadt Greding am nördlichen Ortsrand eine gut angebundene Fläche für ein neues Wohngebiet erwerben, die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. Möglich ist hier die Realisierung von rund sechs Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser.

Zur Realisierung des neuen Wohngebietes hat die Stadt Greding die Aufstellung des Bebauungsplans „Esselberg 1“ beschlossen. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Flächennutzungsplan (FNP) mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Art der beabsichtigten Bodennutzung dargestellt ist, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans das Erfordernis zur vorliegenden, nunmehr 24. Änderung des FNP der Stadt Greding.

1.2 Plangebiet

Esselberg liegt rund 6 km westlich der Stadt Greding, auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Das Plangebiet der vorliegenden FNP-Änderung liegt am nördlichen Ortsrand von Esselberg. Die geplante Wohnbaufläche schließt südlich an bereits bebaute Siedlungsflächen an. Im West und Norden grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Östlich des Änderungsbereichs grenzt die Kreisstraße RH30 an, die Richtung Norden nach Schutzendorf führt. Richtung Osten ist die Autobahn A9 über die RH 31 und die St 2236 nach ca. 6 km erreichbar.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nr. 151, Gemarkung Esselberg. Insgesamt beträgt die Fläche der 24. Änderung des FNP der Stadt Greding ca. 0,66 ha. Aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP wurde der Änderungsbereich der FNP-Änderung vereinfacht dargestellt und an die Plangrundlage des ursprünglichen, handgezeichneten FNP angeglichen. Er weicht deshalb geringfügig, um rund 0,07 ha, vom Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans ab.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs wird aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Lage des Änderungsbereichs in Esselberg ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

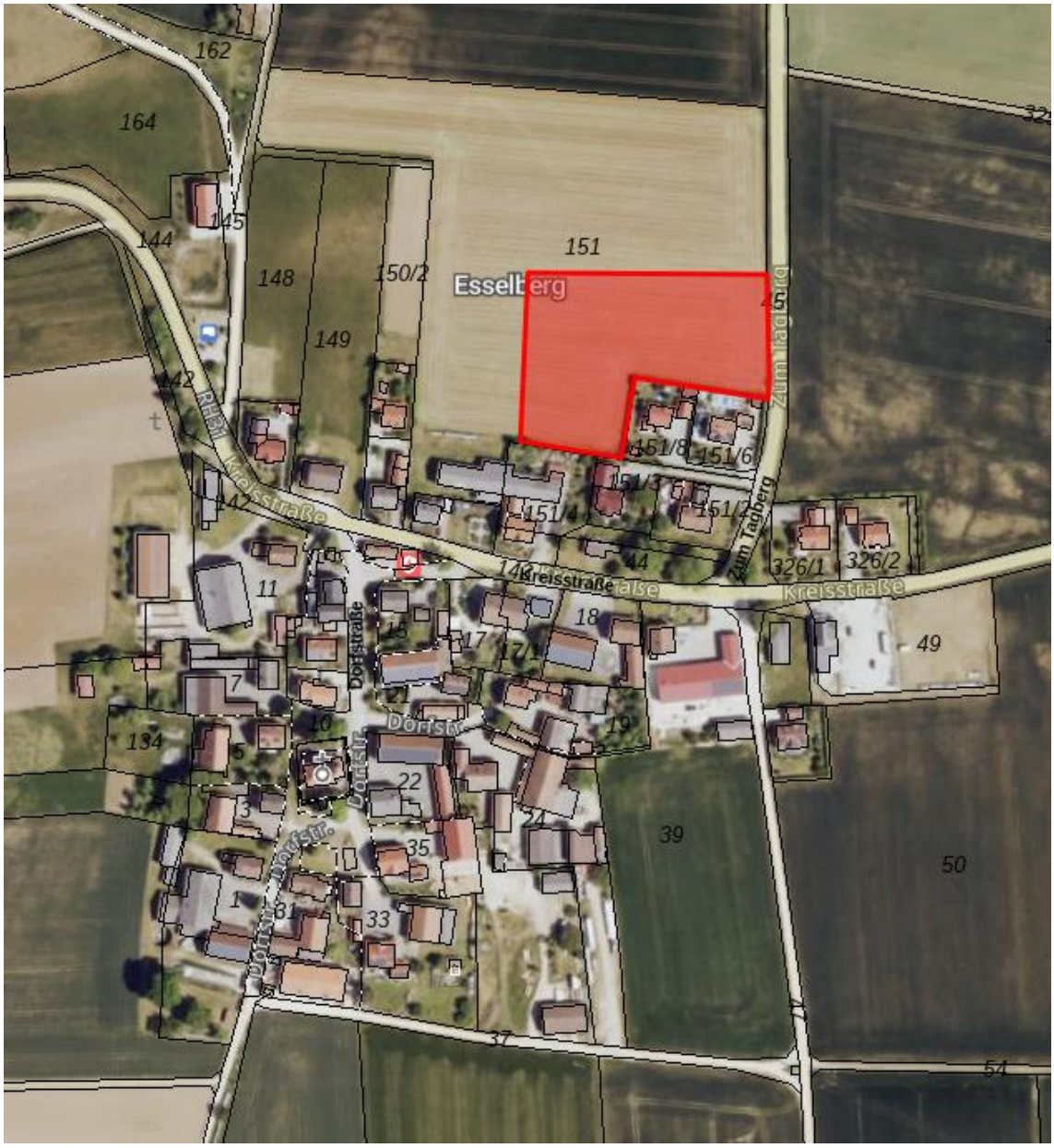


Abbildung 1: Luftbild von Esselberg mit dem Änderungsbereich der 24. FNP-Änderung der Stadt Greding (ohne Maßstab)

1.3 Planverfahren

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Esselberg 1“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2 Bedarfsbegründung

Die Stadt Greding verzeichnet eine positive Bevölkerungsentwicklung. Zum 31.12.2025 lebten 7.070 Einwohner im Gemeindegebiet. Im Zeitraum von 2014 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl um 1,9 %. Für die Zukunft prognostiziert die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2044 einen weiteren Bevölkerungszuwachs von rund 4,1 %. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn A 9 zwischen Nürnberg und Ingolstadt sowie die Nähe zum Regionalbahnhof Kinding-Altmühltal tragen zur Attraktivität des Wohnstandortes und zur anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum bei.

Die Stadt Greding verfolgt grundsätzlich das Ziel, vorhandene Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Die Aktivierung bestehender Baulücken und privater Flächenreserven im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vielfach fehlenden kurzfristigen Verfügbarkeit nur eingeschränkt möglich.

Die gegenständliche Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft besteht jedoch kein Bedarf mehr an einer gemischten Nutzung. Mit der Änderung in eine Wohnbaufläche wird die planungsrechtliche Grundlage für die bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im Ortsteil Esselberg geschaffen. Da keine zusätzlichen, bislang nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, entspricht die Planung dem Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Fazit

Aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose, der anhaltenden Wohnraumnachfrage und der bereits bestehenden Darstellung als Baufläche, ist die Änderung des Flächennutzungsplans städtebaulich begründet. Angesichts des begrenzten Umfangs der Planung wird auf eine weitergehende rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs verzichtet. Weitere Details zur Bedarfsbegründung sind dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 74 „Esselberg 1“ zu entnehmen.

3 Ziele der 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. Da das Plangebiet bereits als Bauflächenreserve im FNP dargestellt ist, kann dieses im weitesten Sinne als Innenentwicklungspotential betrachtet werden.

Die Planung entspricht dem LEP, Ziel 3.2. Da die überplante Fläche an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden ist, entspricht die vorliegende Planung auch 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). Mit der Änderung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche für ca. 6 Bauparzellen wird eine organische, bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils Esselberg ermöglicht.

4 Planerische Konzeption

4.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der bisher wirksame FNP in der Urfassung von 1998 stellt den Bereich der vorliegenden Änderung des FNP als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Am nördlichen und nordöstlichen Rand ist eine Grünfläche mit Einzelbäumen als Randeingrünung dargestellt. Die östliche Baumreihe wird außerhalb des Änderungsbereichs in Richtung Norden und Süden entlang der Kreisstraße RH 30 weitergeführt. Innerhalb der gemischten Baufläche ist ein Erschließungsvorschlag mittels einer Stichstraße von der Kreisstraße nach Westen dargestellt.

4.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Da aufgrund des voranschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft keinen Bedarf an gemischten Bauflächen mehr besteht, wird im Bereich der 24. Änderung des FNP der Stadt Greding die beabsichtigte Art der Bodennutzung anstelle einer gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert. Damit wird dem örtlichen Bedarf nach Wohnbauland entsprochen.

Im Osten des Änderungsbereichs wird eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, auf der eine Baumreihe aus Einzelbäumen dargestellt wird. Hiermit wird der bisherigen Darstellung gefolgt und die nördlich und südlich fortgeführte Baumreihe aufgegriffen. Neben der Funktion als Randeingrünung für die Bauflächen kann hier lang-

fristig eine orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe am Ortseingang von Esselberg sowie entlang der Kreisstraße RH 30 entwickelt werden.

4.3 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baufläche (Wohnbauflächen)	92 %	6.026 m²
Grünfläche (mit Einzelbäumen)	8 %	549 m²
Gesamtfläche Änderungsbereich	**100 %**	**6.575 m²**

5 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 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich im Norden von Esselberg liegt, wie fast das gesamte Gemeindegebiet von Greding innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Etwa 220 m westlich des Änderungsbereichs beginnt das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01). Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen des Schutzgebiets durch die geplante FNP-Änderung ausgeschlossen werden.

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

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als Mischgebiet im Siedlungsbereich und der geplanten Darstellung als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung maßgeblich.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

5.2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Eigenschaften auf. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ist im Änderungsbereich mit einer geringeren Bodenversiegelung im Vergleich zur Mischgebietsdarstellung zu rechnen. Bodenfunktionen als Lebensraum, Produktionsfläche und Standort für Vegetation gehen trotzdem weitgehend verloren. Daher ist bei Realisierung der Wohnbaufläche mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zu rechnen.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Bereich der FNP-Änderung sind keine natürlichen Oberflächengewässer oder wasserrechtlichen Schutzgebiete vorhanden. Aufgrund der Versiegelung im Rahmen einer Bebauung wird der Wasserhaushalt durch die Reduzierung der natürlichen Versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt, während der Oberflächenabfluss steigt. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung als Mischgebiet sind geringere Auswirkungen aufgrund der geringeren Versiegelung sowie geringerer potentieller Stoffeinträge zu erwarten. Bei Realisierung der Bebauung als Wohngebiet können die Auswirkungen durch angepasste Durch- und Eingrünungsmaßnahmen, Nutzung von Zisternen o.a. verringert werden. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering bewertet.

5.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich am nördlichen Ortsrand von Esselberg liegt im Übergang zwischen der bestehenden Siedlungsfläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur. Wert- oder funktionsrelevante Strukturen in Bezug auf das Lokalklima sind nicht betroffen. Die künftige Bebauung ist mit Flächenversiegelung und damit mit Aufheizung verbunden. Im Vergleich mit der bisherigen FNP-Darstellung als Mischgebiet ist bei der geänderten Darstellung als Wohnbaufläche mit geringerer Versiegelung sowie mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen. Auch der Luftaustausch ist bei Wohnbauflächen in der Regel besser als bei gemischten Bauflächen. Über Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu Dachbegrünungen sowie Durchgrünungsmaßnahmen können Auswirkngen auf das Schutzgut verringert werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Realisierung der Bebauung werden insgesamt mit geringen Erheblichkeit eingestuft.

5.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt und wird derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Die Fläche besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für allgemein verbreitete Arten. Aufgrund der Ortsrandlage und der intensiven Vornutzung ist mit besonders empfindlichen Arten nicht zu rechnen.
Aufgrund der geänderten Darstellung als Wohnbaufläche ist mit einer geringeren Überbauung zu rechnen, als bei der bisherigen Darstellung als Mischgebietsfläche. Des Weiteren ist die Anlage von Gartenflächen zu erwarten, die je nach Gestaltung Habitatstrukturen für störungsunempfindliche Arten bieten können. Die eingrünende Baumreihe am östlichen Rand des Änderungsbereichs wird als Abschirmung und Eingrünung gegenüber der Kreisstraße beibehalten. Die bisher dargestellte Eingrünung der Mischgebietsfläche durch eine Baumreihe am nördlichen Rand des Änderungsbereichs entfällt. Damit wird die Festsetzung einer möglichen Eingrünung auf die Ebene des Bebauungsplans verlagert.

Eine detaillierte Ermittlung möglicher Verbotstatbestände sowie die konkrete Festsetzung von Minderungs-, Vermeidungs-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen sind der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zu einer Überformung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche. Diese Beeinträchtigungen sind auf Ebene des Bebauungsplans wahrscheinlich kompensierbar. Die dargestellte Grünfläche mit Einzelbäumen dient dabei nicht nur der optischen Abschirmung zur RH 30, sondern kann Lebensraum und Nahrungshabitate schaffen. Weitere Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung können auf der Ebene des Bebauungsplans die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Kompensierbarkeit der Eingriffe auf Ebene des Bebauungsplans sind durch eine künftige Wohnbebauung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung

Der bislang unbebaute Änderungsbereich liegt auf einer leicht nach Nordwesten abfallenden Hochfläche der südlichen Frankenalb innerhalb einer stark gewellten, landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Die Fläche schließt im Süden an den bestehenden dörflich geprägten Ort Esselberg an.

Der bisher wirksame FNP stellt im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Diese bildet den nördlichen Ortsrand von Esselberg und wird je mit einer Baumreihe im Norden und Osten eingegrünt.

Die geänderte Darstellung als Wohnbaufläche überplant die östliche Hälfte der Mischgebietsfläche und bleibt damit innerhalb der bisher dargestellten Siedlungsfläche. Am östlichen Rand wird die Darstellung einer Baumreihe als Grünzäsur und Eingrünung übernommen. Die eingrünende Baumreihe am nördlichen Rand entfällt in der FNP-Änderung, da hier die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des Wohngebiets erhalten bleiben soll.

Damit wird die künftige Bebauung den nördlichen Ortsrand von Esselberg deutlich prägen. Die dargestellte Grünfläche mit Einzelbäumen am östlichen Rand wirkt als Grünzäsur zur Kreisstraße RH 30. Über Festsetzungen zur baulichen Nutzung sowie zur Ein- und Durchgrünung auf den nachfolgenden Planungsebenen können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Unter Berücksichtigung der nicht mehr dargestellten eingrünenden Baumreihe werden bei Realisierung der Bebauung Auswirkungen mittlerer Bedeutung erwarten.

Relevante Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsnutzung werden durch die FNP-Änderungen und die Realisierung der geplanten Wohnbaufläche erwartet.

5.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die FNP-Änderung wird ein Teil der bisher als gemischte Baufläche dargestellten Siedlungsflächen am nördlichen Ortsrand von Esselberg als Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche, aktuell noch unbebaute Teilbereich sowie südlich angrenzende Siedlungsflächen bleiben weiterhin als gemischte Baufläche bestehen. In der Realität werden der Änderungsbereich und die nördlich und westlich angrenzenden Flächen als Ackerfläche bewirtschaftet. Die im Süden anschließende gemischte Baufläche wird überwiegend durch Wohngrundstücke mit Garagen und Gartenflächen sowie ein grö-

ßeres landwirtschaftliches (Neben-)Gebäude geprägt. Im Osten verläuft die Kreisstraße RH 30 nach Schutzendorf.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im direkten Anschluss an schon bestehende Wohnbebauungen stellt eine konfliktarme Siedlungsentwicklung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung auszuschließen. Die geplante östliche Grünfläche mit Einzelbäumen wirkt hierbei abschirmend gegenüber möglichen Immissionen auf die künftige Wohnnutzung.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung, der im Süden anschließenden gemischten Bauflächen und dörflichen Nutzungen sowie der im Osten verlaufenden Kreisstraße können zeitweise Beeinträchtigungen für künftige Bewohner ausgehen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der geplanten FNP-Änderung sowie in ihrer unmittelbaren Umgebung sind keine Boden- oder Baudenkmäler eingetragen. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche sind durch die geänderte Darstellung als Wohnbaufläche keine erheblichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Im Rahmen der Realisierung der Bebauung sind Bodeneingriffe zu erwarten. Für alle Erdarbeiten gilt die gesetzliche Meldepflicht bei Zufallsfunden (Art. 8 BayDSchG).

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter daher insgesamt als gering bewertet.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des rückläufigen Bedarfs an Bauflächen für landwirtschaftliche oder kleingewerbliche Betriebe bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnbauflächen würde voraussichtlich eine Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen. Dabei wären z.B. in Bezug auf Immissionen höhere Grenzwerte oder eine höhere überbaubare Fläche (GRZ) relevant. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche wird eine planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Weiterentwicklung als Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Esselberg im Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die konkreten bautechnischen und grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bei diesem werden außerdem der

Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung einer Wohnbaufläche eingestuft werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme ist eine vertiefte Alternativenprüfung nicht erforderlich.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche künftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche am nördlichen Ortsrand von Esselberg ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine Bebauung geeignet.

Durch die künftige Bebauung ist mit Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen sowie dem Verlust einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Dies führt zu einer teilweisen Überformung natürlicher Bodenfunktionen (u. a. hinsichtlich Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung und Pflanzenstandort). Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen jedoch eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden aufgrund der aktuellen intensiven Ackernutzung am Ortsrand nicht erwartet. Eine konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sowie bei Bedarf die Festsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene ermittelt und festgesetzt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur baulichen Nutzung, zur Grünordnung usw. getroffen, über welche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden bzw. gemindert werden können. Des Weiteren erfolgen eine Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der geplanten Bebauung sind voraussichtlich kompensierbar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichts gibt die nachstehende Tabelle 1. Dabei bezieht sich die Erheblichkeit auf die Auswirkungen bei Realisierung der dargestellten Wohnbauflächen. Im Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche und der geänderten Darstellung als Wohnbaufläche sind in der Regel geringere Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei Realisierung der Bebauung zu erwarten.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche und Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Orts-, Landschaftsbild und Erholung	mittel
Mensch und menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

6 Aufstellungsvermerk

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Greding wurde ausgearbeitet von der

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

Planfassung: 22.10.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner
Erster Bürgermeister