# STADT GREDING

# BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „METTENDORFER WEG / KINDINGER STRAßE / AM ROHRMEIERKELLER“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
OHNE UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

## BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Entwurf 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 Übergeordnete Planungen ... 4**
2.1 Raumordnung ... 4
2.2 Flächennutzungsplan ... 5
**3 Besondere Planungsaspekte ... 6**
3.1 Immissionsschutz ... 6
3.2 Denkmalschutz ... 6
**4 Planerische Konzeption ... 6**
**5 Festsetzungen des Bebauungsplans ... 7**
5.1 Bauflächen ... 7
5.2 Verkehrsflächen ... 9
5.3 Grünflächen ... 9
5.4 Maßnahmen zum Artenschutz ... 9
5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz ... 9
5.6 Flächennutzung (Bilanz) ... 10
**6 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 10**
**7 Auswirkungen auf Natur und Umwelt ... 11**
7.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft ... 11
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter ... 11
7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung ... 12
**8 Aufstellungsvermerk ... 14**

**Anlage: Bebauungsplan Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ - Stadt Greding. Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (Büro IBAS, Bayreuth, Bericht-Nr.: 25-15273-b05 mit Datum vom 12.10.2026)**

# 1 Einleitung

## 1.1 Planerfordernis

Im nordöstlichen Talbereich der Stadt Greding liegt südlich der Kindinger Straße (zugleich Staatsstraße St2227) ein heterogen strukturierter Stadtbereich mit Wohnnutzung, Gewerbenutzung (zu diesen gehören ein Logistikbetrieb und eine Betonmischanlage) und großflächiger Einzelhandelsnutzung (aktuell Verbrauchermärkte „Edeka“ und „Obi“; vormals zudem „Aldi“). Der Stadtbereich ist in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts abschnittsweise und ohne zusammenhängende Planung entstanden. Zum Teil grenzen gewerbliche Nutzungen unmittelbar an Wohnnutzung. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt bisher nur für die Bereiche der Verbrauchermärkte „Edeka“ und „Obi“ vor.

In dem planungsrechtlich größtenteils als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden und immissionsrechtlich als „Gemengelage“ nach 6.7 TA Lärm einzustufenden Stadtbereich bestehen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Daraus resultieren unsichere Entwicklungsperspektiven für gewerbliche Nutzungen in dem Stadtbereich. In Verbindung mit der geplanten Neubebauung der früheren „Aldi“-Fläche – vorgesehen sind dort Wohnen und erneut Einzelhandel (Getränkemarkt) – ergibt sich daraus das Erfordernis, einen verbindlichen rechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Stadtbereichs zu setzen.

Aufgrund der ungeordneten städtebaulichen Situation, der bestehenden Nutzungskonflikte und der geplanten Bauvorhaben in dem Stadtbereich stellt die Stadt Greding den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ auf. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Greding zur Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan wird der bisher unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB von der Stadt Greding erstmals verbindlich planerisch strukturiert. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sowie fester Obergrenzen für die zulässige Bebauung erhalten Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende in dem Stadtbereich eine verlässliche Planungsgrundlage für ihre baulichen Vorhaben. Damit wird zugleich der Schutz gegenüber überzogenen baulichen Ansprüchen der Nachbarschaft gestärkt.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Kindinger Straße im Norden, den Verbrauchermärkten „Edeka“ und „OBI“ sowie den Produktionsflächen der Betonmischanlage im Osten, dem Überschwemmungsgebiet der Schwarzach im Süden und dem Mettendorfer Weg im Westen. Innerhalb des Plangebietes liegen Wohnhäuser, die Verwaltungsgebäude der Betonmischanlage, eine derzeit von der Stadt Greding gewerblich vermietete Lagerhalle am Mettendorfer Weg und die Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet

die bebauten oder baulich vorgeprägten Flurstücke Nr. 332/0 - 332/9, 333/0 - 333/6, 334/0 - 337/0, 338/0 (teilweise), 338/3, 389/1, 389/2, 393 (teilweise), 394, 395/0, 395/1, 395/4, 407/1, 407/2, 407/4, 407/5, 409/0 und 409/2 - 409/14

der Gemarkung Greding, Stadt Greding.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha.

## 1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der bestehenden Bebauung und begrenzten räumlichen Ausdehnung des Plangebietes (die überbaubare Grundfläche liegt unterhalb der hierfür bestehenden Obergrenze von 7,0 ha) erfolgt seine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² knapp überschreitet, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem bebauten Stadtbereich mit Anwohnern und Gewerbetreibenden wird – obwohl im beschleunigten Verfahren hiervon abgesehen werden könnte – eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

# 2 Übergeordnete Planungen

## 2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan (RP) der Region Nürnberg, der an das LEP anzupassen ist.

**Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß LEP Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich Potentiale der Innenentwicklung mit Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten nutzt, entspricht die vorliegende Planung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung den Zielen des LEP.

Zu großflächigem Einzelhandel bestimmt der LEP gemäß Ziel 5.3.1, dass Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Einkaufszentren) sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Gemäß LEP Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Agglomerationen an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Zudem dürfen gemäß LEP Ziel 5.3.3 durch Flächenausweisungen für Agglomerationen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich der Agglomerationen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Planung ermöglicht auf der Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ nahversorgungsbezogenen Einzelhandel mit einer möglichen Geschossfläche von bis zu 2.000 m² (Annahme: eingeschossige Bauweise). Aufgrund der Einstufung Gredings als zentraler Ort (siehe unten), des städtebaulich integrierten Standortes und der nicht zu erwartenden wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung entspricht die vorliegende Planung auch hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels den Zielen des LEP. Den Zielen des LEP wird auch dann entsprochen, wenn sich aus der ermöglichten Einzelhandelsnutzung und den östlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen (Verbrauchermärkte „Edeka“ und „Obi“) eine „Agglomeration“ im Sinne des LEP ergeben sollte.

**Regionalplan**

Gemäß dem RP (Stand 16.12.2020) Ziele 3.1.2 und 3.1.3 soll sich die Siedlungstätigkeit in den Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll sich auf zentrale Orte und Gemeinden an Entwicklungsachsen beschränken. Da die vorliegende Planung als organische Entwicklung eingestuft werden kann und der RP die Stadt Greding als zentralen Ort (Unterzentrum) an der Entwicklungsachse Nürnberg – München einstuft, entspricht die vorliegende Planung hinsichtlich der Siedlungstätigkeit den Zielen des RP.

Zum Einzelhandel bestimmt der RP unter dem Ziel 5.3.1.3 die Stadt Greding zu denjenigen Orten, in denen stärker auf eine Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden soll. Gemäß RP Ziel 5.3.1.4 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur noch in zentralen Orten höherer Stufe wie Greding ausgewiesen werden. Die Voraussetzung hierfür ist, dass der vorgesehene Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt, der Nutzungsumfang in einem angemessenen Verhältnis zum Verflechtungsbereich steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

Da die vorliegende Planung zur Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen in Greding beiträgt (der Standort des früheren „Aldi“-Marktes wird teilweise vom „Edeka“-Markt mit einem ergänzenden Getränkemarkt neu bebaut), Greding ein zentraler Ort höherer Stufe ist, der vorgesehene Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt, der Nutzungsumfang in einem angemessenen Verhältnis zum Verflechtungsbereich steht und die Fläche städtebaulich und verkehrsmäßig integriert ist, entspricht die vorliegende Planung auch hinsichtlich des Einzelhandels den Zielen des RP.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 16.03.2000 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Stadt Greding.

Der FNP der Stadt Greding stellt das Plangebiet bislang größtenteils als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als gewerbliche Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Hinzu kommt ein durch das Plangebiet verlaufender Grünzug. Nachrichtlich ist zudem ein Bodendenkmal im östlichen Bereich des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ vermerkt.

Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, ist der FNP im Bereich des Plangebietes teilweise anzupassen. Hierbei sind die

gemischte Baufläche teilweise in Wohnbaufläche (oder konkret allgemeines Wohngebiet) und Sonderbaufläche (oder konkret Sondergebiet Einzelhandel) sowie die gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche (oder konkret Mischgebiet) zu ändern. Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung.

# 3 Besondere Planungsaspekte

## 3.1 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine Konfliktsituation (Gemengelage) zwischen verschiedenen Nutzungsarten. Diese ergibt sich aus der unmittelbaren räumlichen Nähe von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzungen und großflächigem Einzelhandel. Hinzu kommen die unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegene St2227 und die in ca. 450 m Entfernung südlich des Plangebietes gelegenen Autobahn A9, von denen aus Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem Festsetzungen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes abgeleitet werden. Das schalltechnische Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 3.2 Denkmalschutz

Der größte Teil des Plangebiets liegt im Bereich des im FNP nachrichtlich auf der früheren „Aldi“-Fläche dargestellten Bodendenkmals D-5-6934-0015 („Siedlung und Bestattungsplatz des Neolithikums, Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung der späten Hallstatt- sowie frühen Latènezeit, Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters“).

Aufgrund der weitgehenden Überbauung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass das Bodendenkmal weitgehend zerstört ist. Der Bereich des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ und ein Bereich im Osten der Straße Am Rohrmeierkeller wurden inzwischen aus dem Bodendenkmal herausgenommen. Da das Bodendenkmal außerhalb dieser Bereiche formal weiterbesteht und in unzerstörten Bereichen mit Funden zu rechnen ist, wird ein Hinweis auf die für Erdarbeiten in den geschützten Bereichen des Plangebietes bei der Denkmalbehörde einzuholende denkmalrechtliche Erlaubnis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

# 4 Planerische Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine abgestufte bauliche und funktionale Entwicklung des Plangebietes vor. Den Maßstab hierfür liefert die bestehende Bebauung in den einzelnen Teilbereichen. Diese gliedert sich in kleinteilige private Wohnbebauung im Westen des Plangebietes und in heterogene, mischgenutzte Bebauung im Südosten des Plangebietes.

Die Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ wird funktional geteilt: Der westliche Teil wird der Wohnbebauung zugeordnet; der östliche Teil wird als Einzelhandelsstandort den angrenzenden „Edeka“-Markt ergänzen. Aufgrund der funktionalen Ausrichtung des Einzelhandelsstandortes nach Osten und seiner separaten Erschließung ist kein

Nutzungskonflikt zwischen Einzelhandel und der westlich angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt in Form der vorhandenen Straßen bestehen. Durch den Ausbau der bislang privaten Stichstraße zum früheren Verbrauchermarkt „Aldi“ entsteht im nördlichen Teil des Plangebietes eine zusätzliche öffentliche Ost-West-Verbindung. Durch bauliche Maßnahmen kann diese Verbindung für den Durchgangsverkehr geschlossen werden.

Die Trennstreifen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets sowie dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets und dem Landschaftsraum der Schwarzach werden als öffentliche Grünflächen mit der Funktion eines Grünzuges bzw. grünen Puffers zwischen den verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes und der offenen Landschaft entwickelt.

# 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und in den baulichen Bestand nicht eingegriffen werden soll, wird auf gestalterische Festsetzungen nach BayBO verzichtet.

## 5.1 Bauflächen

**Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im westlichen, durch Wohnnutzung geprägten Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die bestehende Wohnnutzung gesichert, die durch bestimmte, mit dem Wohnen zu vereinbarende bauliche Nutzungen ergänzt werden kann. Ein Teil der früheren „Aldi“-Fläche wird in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Der nordöstliche Teil der früheren „Aldi“-Fläche wird als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ nach §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Dazu zählen auch Betriebe, die aufgrund ihrer Größe bereits „als großflächiger Einzelhandel“ einstufen sind. Mit der Festsetzung wird die bisherige „faktische Sondergebietsnutzung“ durch den früheren „Aldi“-Markt fortgesetzt und die Teilfläche funktional mit der östlich des Plangebietes gelegenen Einzelhandelsnutzung durch den Verbrauchermarkt „Edeka“ verbunden. Geplant ist, das Angebot des „Edeka“-Marktes auf der Teilfläche durch einen Getränkemarkt zu ergänzen.

Der südöstliche, sowohl durch Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung geprägte Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die verschiedenen Nutzungsarten sollen dort gleichberechtigt ihren Platz finden können. Das Mischgebiet soll zugleich als Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Betonmischanlage) dienen. Um Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse (im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet) und der Höhe baulicher Anlagen (im Mischgebiet und sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“) als Höchstmaß bestimmt. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Maße der bestehenden Bebauung nicht unterschritten werden, die Orientierungswerte der BauNVO aber nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

Die GRZ im allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der vorhandenen und der geplanten Bebauung mit 0,4 festgesetzt. Eine Ausnahme stellt ein dicht mit Doppelhäusern bebauter Bereich Am Rohrmeierkeller dar, auf dem eine GRZ von 0,5 festgesetzt ist. Im Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 und im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit – mit Ausnahme des Bereichs der Doppelhäuser Am Rohrmeierkeller – den Orientierungswerten für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Die GFZ ist im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung mit 0,8 (im Bereich der Doppelhäuser Am Rohrmeierkeller: 1,0) festgesetzt. In dem mit Mehrfamilienhäusern neu zu bebauenden Bereich des allgemeinen Wohngebietes auf der früheren „Aldi“-Fläche und im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die GFZ bleibt damit im kleinteilig bebauten Bereich des allgemeinen Wohngebietes und im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ unterhalb der Orientierungswerte für die GFZ nach § 17 BauNVO. In den übrigen Baugebieten entspricht die festgesetzte GFZ den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der bestehenden und im Bereich der früheren „Aldi“-Fläche geplanten Bebauung mit II und IV als Höchstmaß festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstmaß festgesetzt. Da gewerbliche Baukörper eher über die Höhe zu bestimmen sind, ist die Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet und sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ mit 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen bieten aufgrund der im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet teilweise nur eingeschossigen Bestandsbebauung auf vielen Grundstücken noch bauliche Entwicklungsspielräume. Mit den Festsetzungen wird eine abgestufte, in Richtung der großmaßstäblichen gewerblichen Baukörper im Osten des Plangebietes zunehmende Dichte der Bebauung festgeschrieben.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, vollziehen die Baugrenzen nur den Mindestabstand von 3,00 m der BayBO nach. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der mit Mehrfamilienhäusern und Einzelhandelsgebäuden neu zu bebauenden früheren „Aldi“-Fläche. Dort sind – basierend auf den Planungen des Investors – mehrere räumlich getrennte Baufelder definiert.

### Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen und den Abstandsflächen nach BayBO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Dazu gehören insbesondere Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, soweit sie bestimmte Maße nicht überschreiten.

## 5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind entsprechend der geplanten Eigentumsverhältnisse als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die bislang private Stichstraße zum früheren Verbrauchermarkt „Aldi“ wird zu einer öffentlichen Erschließung ausgebaut. Ihre direkte Verbindung mit der privat bleibenden Anliegerstraße Am Rohrmeierkeller ist aber nicht vorgesehen. Durch eine Wendeanlage entsteht im zentralen Bereich der Stichstraße eine Möglichkeit zum Wenden.

Die innere Erschließung der Bauflächen bleibt den Bauherren überlassen. Eine Erschließung der Bauflächen über die Kindinger Straße (zugleich St2227) ist aus topographischen und rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen an der Staatsstraße wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 5.3 Grünflächen

Die schmalen und ursprünglich zur Entwässerung des nördlichen Plangebietes genutzten Grundstücksstreifen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets sowie dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets und dem Landschaftsraum der Schwarzach sind als öffentliche Grünflächen mit der Funktion „Grünzug“ festgesetzt. Damit wird das Plangebiet in funktionale Teilbereiche gegliedert und gegenüber dem offenen Landschaftsraum abgeschirmt. Der südliche Abschnitt des Grünzuges weist bereits den Charakter einer naturnahen Hecke auf. Ein hier verlaufender offener Entwässerungsgraben ist heute weitgehend trockengefallen.

## 5.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Festsetzung einer bauzeitlichen Einschränkung für eventuelle Gehölzrodungen erforderlich. Hierdurch soll das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden (siehe hierzu ausführlich die artenschutzrechtliche Betrachtung weiter unten).

## 5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt, die der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt sind. Darin wurden der im Plangebiet zu erwartende und von außen dort einwirkende und Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm untersucht.

Aus der unmittelbaren Nähe des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ und der geplanten Wohnbebauung im Bereich des früheren „Aldi“-Marktes ergibt sich im Bebauungsplan das Erfordernis zur Festsetzung von Emissionskontingenten $L_{EK}$ nach DIN 45691. Während dem südlich angrenzenden Mischgebiet (als Sektor A bezeichnet) ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ zugebilligt wird, entfällt dieses im westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (als Sektor B bezeichnet).

Aus den von der St2227 und der A9 einwirkenden Verkehrsgeräuschen ergibt sich im gesamten Plangebiet das Erfordernis, bei Baugenehmigungsverfahren für schützenswerte Nutzungen ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zu erbringen. Dies kann durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume an weniger lärmbetroffenen Fassaden und passiven Schallschutz an Fenstern und Fassaden erreicht werden.

Wenn Schlafräume nicht auf die lärmabgewandte Gebäudeseite gelegt werden können, werden fensterunabhängige Lüftungen erforderlich.

Infolge der Hanglage und der bestehenden Bebauung ist ein gegenüber dem passiven Schallschutz grundsätzlich zu bevorzugender aktiver Schallschutz (denkbar in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls) im Plangebiet gegenüber der St2227 nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand und gegenüber der A9 technisch nicht machbar.

### 5.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

| Flächennutzung | Flächenanteil | Fläche absolut |
|---|---:|---:|
| Allgemeines Wohngebiet | 53,1 % | 25.167 m² |
| Mischgebiet | 26,4 % | 12.480 m² |
| Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ | 8,0 % | 3.804 m² |
| Verkehrsfläche (öffentlich) | 7,1 % | 3.363 m² |
| Verkehrsfläche (privat) | 3,7 % | 1.729 m² |
| Grünfläche (öffentlich) | 1,7 % | 816 m² |
| **Gesamtfläche Geltungsbereich** | **100,0 %** | **47.359 m²** |

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

**Entwässerung**

Das bereits vollständig erschlossene und bebaute Plangebiet wird bislang im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das bei Nachverdichtungen zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Es ist jedoch darauf hinzuwirken, zusätzliche Belastung des bestehenden Mischsystems mit Niederschlagswasser grundsätzlich zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen ist für Neubauvorhaben und Nachverdichtungen eine dezentrale Versickerung anzustreben. Auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung sind jeweils Maßnahmen zur ortsnahen Rückhaltung sowie zur Stärkung von Verdunstung und Versickerung zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen wie Mulden oder Straßenbaumpflanzbereiche sowie wasserdurchlässige Beläge im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung.

Bei der Niederschlagswasserentwässerung sind insbesondere die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NwFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Sollten deren Anforderungen nicht erfüllt werden können, ist ggf. das Erfordernis eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu prüfen.

Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung für größere Neubauten oder Nachverdichtungen frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen. Auf das einschlägige technische Regelwerk (DWA Merk- und Arbeitsblätter) wird hingewiesen.

**Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Stadt Greding. Das Plangebiet ist bereits entsprechend erschlossen.

Aus den letzten Prüfprotokollen der Hydranten im Plangebiet geht hervor, dass der Löschwasserbedarf von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

**Sonstige leitungsgebundene Erschließungsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation und sonstigen leitungsgebundenen Medien erfolgt über das bestehende Leitungsnetz im Plangebiet und in seinem Umgriff. Es ist davon auszugehen, dass das Leitungsnetz auch für bauliche Nachverdichtungen ausreichend dimensioniert ist. Erforderlichenfalls ist dies im Zuge konkreter Vorhabenplanungen vertiefend zu überprüfen.

# 7 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und baulichen Vorprägung des Gebiets kann bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf eine vertiefte biotopkartographische Untersuchung verzichtet werden. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotopstrukturen sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgten auf Grundlage einer Auswertung aktueller Luftbilder sowie einer Ortseinsicht der öffentlich zugänglichen Bereiche des Plangebiets.

## 7.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich sind keine Auswirkungen der Planung auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Durchgrünung auf. Diese wird primär durch die bestehenden Gartenanlagen im Bereich der kleinteiligen privaten Wohnbebauung und die straßenbegleitende Eingrünung entlang der Kindinger Straße, die eine wichtige visuelle und ökologische Zäsur darstellt, geprägt. Um die räumliche Trennung zwischen Wohn- und Mischgebiet zu sichern und einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden die Flurstücke Nr. 337 und 394 im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt.

Für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima“ und „menschliche Gesundheit“ werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut oder baulich vorgeprägt. Durch die Orientierung der festgesetzten GRZ an den Obergrenzen von § 17 BauNVO, die im Bereich der neu zu bebauenden „Aldi“-Fläche teilweise hinter dem Bestand zurückbleibt, bleibt ein angemessener

Anteil an unversiegelten Flächen bestehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt und das Kleinklima nicht über das bisherige Maß hinausgehen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild als sehr gering einzustufen. Durch die im Bereich des früheren „Aldi“-Marktes und perspektivisch auch im Bereich des Mischgebietes zu erwartende dichtere und höhere Neubebauung ist keine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Im Bereich der früheren „Aldi“-Fläche beschränkt sich der Bewuchs auf vereinzelte Pflanzinseln auf der Parkplatzfläche und heckenartige Strukturen an den Randbereichen. Im östlichen Randbereich befindet sich dort eine heckenähnliche Struktur, die sich überwiegend aus Weiden, Mispeln, Spiersträuchern, Spitz- und Feldahorn, Hartriegel und Rotbuchen sowie einer großen Esche (am östlichen Rand) zusammensetzt. Um eine funktionale Verbindung zum östlich angrenzenden „Edeka“-Markt herzustellen, ist in diesem Bereich eine Rodung der Gehölze erforderlich. Dieser Eingriff ist städtebaulich begründet und aus ökologischer Sicht vertretbar, da die betroffenen Strukturen keine hochwertigen oder geschützten Biotopmerkmale aufweisen. Allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Tierarten können auf umgebende Strukturen, wie Gartenflächen ausweichen.

Der Bestand im Bereich des geplanten Ausbaus der Erschließungsstraße auf Flurstück Nr. 409/2 ist über einen geschotterten Weg mit der Straße Am Rohrmeierkeller verbunden und ist am Rand durch jüngere bis mittelalte Gehölzstrukturen geprägt. Zu den vorkommenden Gehölzen und Pflanzenarten zählen Hartriegel, Feldahorn, Spitzahorn, Hasel, Hainbuche, Weiden, Hundsrosen, Thuja, Gewöhnliche Mahonie, Linden, Steinweichsel sowie die Gewöhnliche Waldrebe.

Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung, der sichtbaren Verschmutzungen, des überwiegend jungen Alters der Gehölze sowie der geringen Flächengröße wird die ökologische Wertigkeit des betroffenen Bereichs insgesamt als gering bis mittel eingestuft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Mit der Wiedernutzung der früheren „Aldi“-Fläche wird eine innerörtliche Brachfläche einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben setzt somit die gesetzlichen Vorgaben zur vorrangigen Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich konsequent um (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

## 7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für die frühere „Aldi“-Fläche, die vollständig neu bebaut werden soll, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Prüfung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Der zur Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebiets, zu dem neben der früheren „Aldi“-Fläche auch der bislang als Fußweg genutzte und zum Ausbau vorgesehene westliche Bereich des Flurstücks Nr. 409/2 gehört, wurde durch die Umweltingenieurin Frau B. Eng. Sabrina Jovi auf potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten untersucht. Hierfür erfolgte am 28.05.2026 eine Ortsbegehung zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials sowie Beobachtung und Prüfung auf Vorkommen von Reptilien.

Die Begehung erfolgte von 10:00 bis 12:00 Uhr bei sonnigem Wetter und 25°C Außentemperatur.

Für die Neubebauung der früheren „Aldi“-Fläche und den Ausbau des bisherigen Fußweges im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 409/2 ist die Entfernung der vorhandenen Gehölze erforderlich. Bei diesen handelt es sich um junge bis mittelalte Gehölzstrukturen die im Zuge des Verbrauchermarktbaus vor ca. 25 Jahren gepflanzt wurden bzw. sich in den Randbereichen entwickelt haben.

Ältere Bäume mit ausgeprägten Höhlenstrukturen sind weder im Bereich der Erschließungsstraße noch auf der früheren „Aldi“-Fläche vorhanden. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten kann aufgrund der hohen Vorbelastung durch die direkt angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können allenfalls als Lebensraum für häufige, an den Siedlungsraum angepasste Vogelarten der Kulturlandschaft (sogenannte Allerweltsarten) dienen.

Um die Tötung von Nestlingen und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, wird die Vermeidungsmaßnahme V 1 festgesetzt.

Das zum Zeitpunkt der Begehung leerstehende „Aldi“-Gebäude wurde im Rahmen der Begehung auf eine mögliche Nutzung durch Gebäudebrüter kontrolliert. Dabei konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten festgestellt werden (z.B. Öffnungen oder Spalten an Fassaden, Kotspuren etc.).

Zwar kann die frühere „Aldi“-Fläche von Vögeln als Jagdrevier und Nahrungshabitat genutzt werden. Durch die umliegenden Wohnbebauungen mit gärtnerisch gestalteten Flächen sowie die nahegelegene Schwarzachaue stehen jedoch ausreichend Nahrungs- und Ausweichhabitate in vergleichbarer bzw. besserer Qualität im unmittelbaren Nahbereich zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen ist damit nicht zu erwarten.

Zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag an Fenstern und Glasfronten wird die Vermeidungsmaßnahme V 2 festgesetzt.

Eine Quartiereignung für Fledermäuse in den Gehölzen kann aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen oder Spaltenstrukturen ausgeschlossen werden. Auch die Überprüfung des leerstehenden Marktgebäudes bezüglich potenzieller Fledermausquartiere und möglicher Einflugstellen erbrachte keinerlei Spuren oder Hinweise auf ein Fledermausvorkommen. Eine Nutzung des Plangebiets als bedeutendes Jagdrevier für Fledermäuse ist im Hinblick auf die Umgebungsstruktur nicht zu erwarten.

Potenziell geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien (z.B. Zauneidechse) oder Amphibien sind im Planungsraum zwar im Ansatz vorhanden (z.B. Saumstrukturen mit vereinzelten Gehölzen). Es fehlen jedoch essenzielle Habitatbestandteile wie z.B. grabfähiges Substrat zur Eiablage. Offene Bodenbereiche sind infolge der Stilllegung des Geländes mittlerweile überwiegend durch flächige Bodendecker wie Spiersträucher und Zwergmispeln zugewachsen. Auch die isolierte Lage im Innenbereich lässt nicht auf Vorkommen von Reptilien schließen. Die Flächen sind stark anthropogen stark frequentiert und mit einem hohen Prädatorendruck (z.B. Hauskatzen) vorbelastet. Dementsprechend wurden auch bei der Begehung am 28.05.2026 keine Individuen der Zauneidechse oder anderer Reptilien beobachtet.

Typische Lebensraumstrukturen für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten oder geschützte Pflanzenarten sind im gesamten Planungsraum nicht vorhanden.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die folgenden beiden Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme V 1 – Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit:

Um die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern und Glasfronten:

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

**Fazit Artenschutz:**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

# 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ 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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Planfassung: 22.10.2026

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner
Erster Bürgermeister