Gemeinde Stegaurach

20. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich 2. Änderung und Erweiterung vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ mit 1. Änderung BBP/GOP „Mittelberg“

Planbegründung

mit separatem Umweltbericht

Entwurf vom 13.10.2026

Bearbeitung: **Dipl. - Ing. Jörg Meier**
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a· 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 ·Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

A.	**PLANBEGRÜNDUNG**	**1**
1.	**PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**	**1**
2.	**PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**	**1**
3.	**VERFAHREN**	**3**
3.1	**Verfahrensart**	**3**
3.2	**Behörden-, Trägerbeteiligung**	**3**
3.3	**Öffentlichkeitsbeteiligung**	**5**
3.4	**Verfahrensverlauf**	**5**
3.5	**Verfahrensdurchführung**	**5**
4.	**LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**	**5**
4.1	**Lage des Änderungsbereiches**	**5**
4.2	**Abgrenzung des Änderungsbereiches**	**6**
5.	**PLANGRUNDLAGEN**	**7**
5.1	**Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2026)**	**7**
5.2	**Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 06/2026)**	**7**
5.4	**Planunterlagen**	**7**
6.	**PLANUNGSVORGABEN**	**8**
6.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)**	**8**
6.2	**Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2026; Fortschreibung Ziel B III„Soziale und kulturelle Infrastruktur“)**	**8**
6.3	**Überörtliche Planungen**	**8**
6.4	**Interkommunales Abstimmungsgebot**	**8**
7.	**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**	**9**
7.1	**Bestandsbeschreibung**	**9**
7.2	**Schutzgebiete**	**10**
7.3	**Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**	**11**

7.4 Geologie/Baugrund 11

7.5 Altlasten 12

7.6 Geothermie 12

7.7 Wasser 13
7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser 13
7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer 13
7.7.2.1 Allgemeine Informationen 13
7.7.2.2 Fließ-/Stillgewässer 14

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange 14
7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 14
7.8.2 Wohn- und Arbeitsverhältnisse 15
7.8.3 Bundesstraße B 22 15
7.8.4 Belange der Landwirtschaft 16

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN 17

8.1 Art der baulichen Nutzung 17

8.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung 18

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 18
8.3.1 Allgemeine Hinweise 18
8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung 18
8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung 18
8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung 18
8.3.5 Müllbeseitigung 19

8.6 Immissionsschutz 19
8.6.1 Verkehrslärm 19
8.6.2 Gewerbelärm 19
8.6.3 Landwirtschaftliche Immissionen 19

8.7 Sonstige Planzeichen und Darstellungen 20

9. ARTENSCHUTZ 20

10. FLÄCHENBILANZ 20

11. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN 21

B. UMWELTBERICHT 21

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) sind

- das BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- die BauNVO — Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- die PlanZV — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Stegaurach betreibt das Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes mit der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) „Sondergebiet Naherholung“ mit 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Mittelberg“. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist im Wesentlichen die Erweiterung bereits derzeit rechtskräftiger Flächen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ geplant sowie die Umwandlung bereits derzeit festgesetzter Sondergebietsflächen in eine Gewerbegebiet.

Die Gemeinde Stegaurach verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Dieser ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 01.10.2001 wirksam. Derzeit liegt die 19. wirksame FNP-/LSP - Änderung vor. Die derzeit für das Plangebiet relevanten Darstellungen des FNP/LSP sind den nachfolgenden Abbildungen (Abb.) 1 und 2 zu entnehmen.

Dem wirksamen FNP/LSP sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ mit 1. Änderung BBP/GOP „Mittelberg folgende relevante Aussagen zu entnehmen:

- Sonderbaufläche (rot/orange Fläche mit schwarzer Senkrechtparallelschraffur siehe (s.), Abb. 1)
- Straßenverkehrsflächen, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (weiße Flächen, s. Abb. 1 und 2)
- Öffentliche Grünfläche (grüne Fläche, s. Abb. 2)
- Flächen für die Landwirtschaft (beige Fläche mit schwarzer Punkteschraffur, s. Abb. 1)

- Feldgehölze, Hecken (grüne „Wolken“, s. Abb. 1)
- Markante Bäume (grüne Kreise, s. Abb. 1)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, § 172 Abs. 1 BauGB (Bodendenkmal, „BD“, s. Abb. 1 bzw. „E“, s. Abb. 2; nach Bauarbeiten in diesem Bereich nicht mehr vorhanden)
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 22 (20 m und 40 m - Zone); jeweils schwarz gestrichelte Linien s. Abb. 1 und 2)
- Flächen für Elektrizität (Trafostation), § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (gelbe Fläche mit schwarz weißem Blitzsymbol in Kreis, s. Abb. 2)
- Wohnbauflächen (rote Fläche mit „W“ s. Abb. 2)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (schwarze Dreieckslinie, s. Abb. 2)

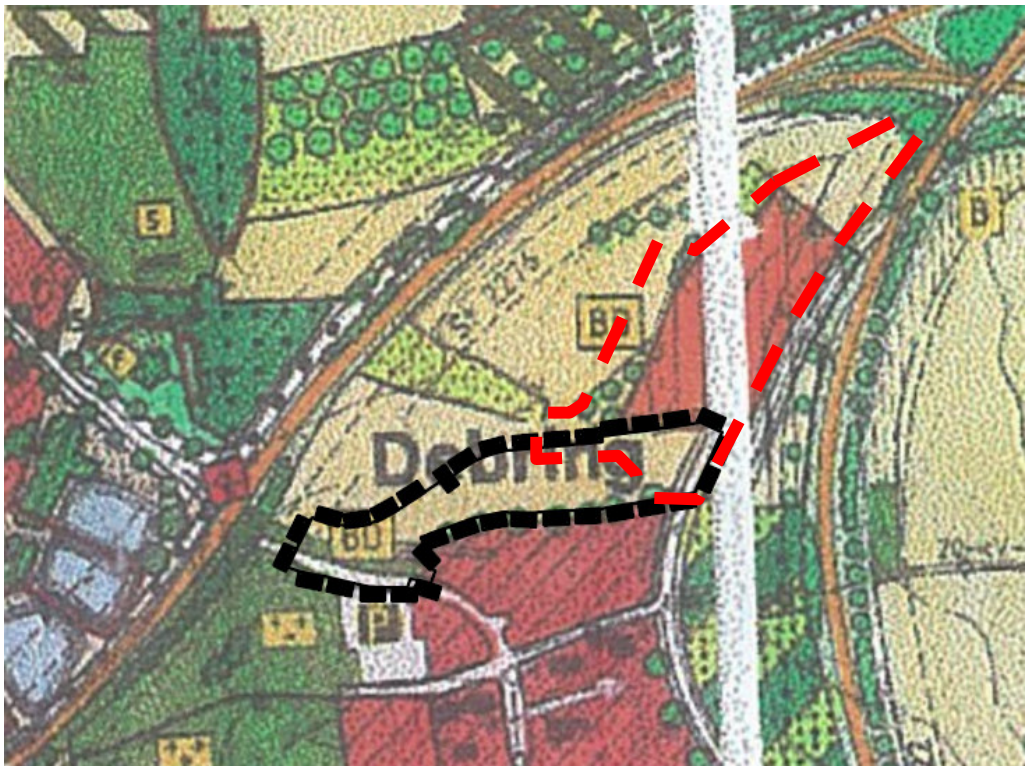


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP mit Bereich der 18. Änderung (schwarze Umrandung, Geltungsbereich des vBBP mit rotgestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Gemeinde Stegaurach)

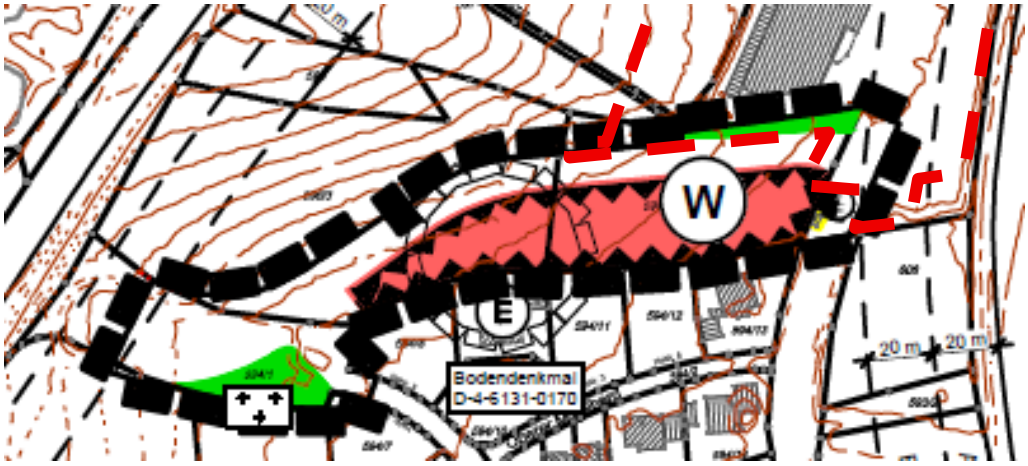


Abb. 2: 18. Änderung des FNP/LSP (schwarze Umrandung, Geltungsbereich des vBBP mit rotgestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Stegaurach)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Jedoch weichen die Darstellungen des wirksamen FNP/LSP von den mit der 2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) „Sondergebiet Naherholung“ mit 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Mittelberg“ ab. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Stegaurach daher am 26.05.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren mit dem vorgenannten verbindlichen Bauleitplan zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches unter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.2 Behörden-, Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in Folge der Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanänderungsverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg
5. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
7. Bayerischer Bauernverband (BV), Kreisverband Bamberg, Geschäftsstelle Bamberg
8. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
9. AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
10. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Bamberg, Bamberg
12. Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe, Stegaurach
13. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Oberfranken, Bayreuth
14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
15. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
16. BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
17. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
18. Stadtwerke Bamberg, Bamberg
19. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Bamberg
20. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
21. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V (VLAB), Erbendorf
22. Kreisheimatpflegerin, Fr. Fuchs, Litzendorf
23. Kreisbrandrat, Herr Renner, Bamberg
24. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
25. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
26. Gemeinde Walsdorf
27. Markt Burgebrach
28. Gemeinde Frensdorf
29. Gemeinde Pettstadt
30. Stadt Bamberg

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen der Gemeinde Stegaurach keine Stellungnahmen zu.

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	26.05.2026
Bekanntmachung Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.08.2026 - 11.09.2026
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	03.08.2026 - 11.09.2026
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	13.10.2026
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.11.2026
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.11.2026 - 04.12.2026
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	02.11.2026 - 04.12.2026
Feststellungsbeschluss:	-
Genehmigung:	-
Bekanntmachung Genehmigung:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanänderungsverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Stegaurach unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

4.1 Lage des Änderungsbereiches

Der ÄB liegt im Hauptort Stegaurach (s. Abb. 3).

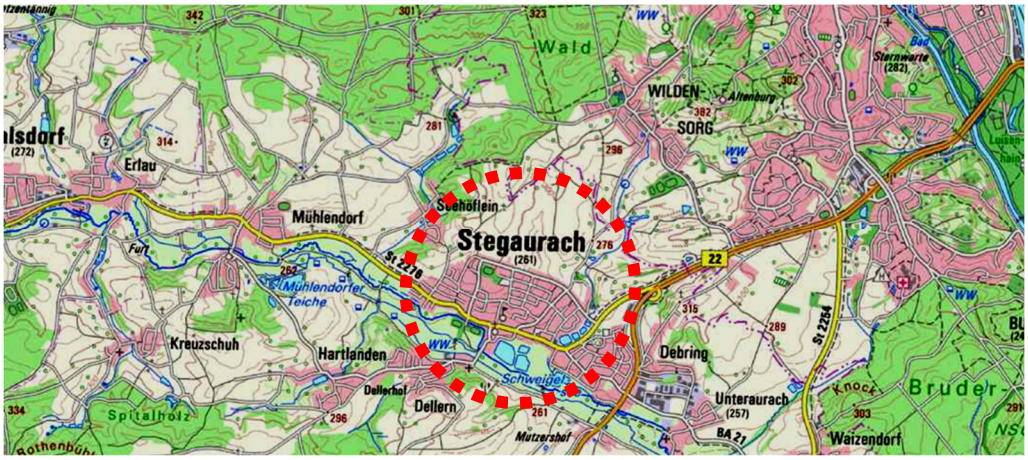


Abb. 3: Lage der Gemeinde Stegaurach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der ÄB liegt im Norden des Hauptortes Stegaurach zwischen der St 2276 im Westen der B 22 („Würzburger Straße“) im Osten und der „Marktstraße“ im Süden (s. Abb. 4).



Abb. 4: Lage des ÄB in der Ortslage von Stegaurach (Lage mit rotgestrichelter Linie markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Größe des ÄB beträgt ca. 1,53 ha. Der ÄB liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Stegaurach, wird

im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 606 (Grünland mit Feldgehölzhecken) und 591/5 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzen),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 598/7 und 600/2 (beide „Marktstraße“), 591/46 („Alte Bundesstraße“) und 608/2 (Straße mit Straßenbegleitgrün),

im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 602 (Grünland mit Bewuchs), 597 (Ackerfläche, Grünland mit Bewuchs) und 598/5 (Rohbodenfläche) sowie

im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 591/5 (B 22 mit Straßenbegleitgrün und Bewuchs)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke vollflächig: Fl.-Nr. 597/5, 598/6, 600 und 600/1.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2026)

Der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung liegt die DFK des ADBV Bamberg (zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Stegaurach, Stand: 04/2026) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 06/2026)

Am 02.04.2025, am 09.05.2025 und am 11.06.2025 erfolgten durch H & P Bestandserfassungen im Rahmen des Landschaftsbilder, der Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie für die notwendige artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

5.3 Bestandsvermessung (Stand: 08/2025)

Die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung (Fa. Alpha Vermessung, 97082 Würzburg).

5.4 Planunterlagen

Bestandteile der FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 13.10.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit Angaben zum Umweltbericht zum Entwurf (Stand: 13.10.2026) H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Die Belange der Landesplanung (Grundsätze und Ziele) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des bis dato wirksamen FNP/LSP, bei der Aufstellung der Planurfassung des vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ sowie bei der Aufstellung des BBP/GOP „Mittelberg“ mit Änderung des vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ berücksichtigt. Die Gemeinde Stegaurach kann nicht erkennen, dass durch die geringfügige Erweiterung bereits derzeit dargestellter Sonderbauflächen bzw. durch die Umwandlung bisher als Sonderbauflächen dargestellter Bereiche in gewerbliche Bauflächen gegen Ziele und Grundsätze des RP verstoßen wird.

6.2 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2026; Fortschreibung Ziel B III „Soziale und kulturelle Infrastruktur“)

Die Belange der Regionalplanung (Grundsätze und Ziele) wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des bis dato wirksamen FNP/LSP, bei der Aufstellung der Planurfassung des vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ sowie bei der Aufstellung des BBP/GOP „Mittelberg“ mit Änderung des vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ berücksichtigt. Die Gemeinde Stegaurach kann nicht erkennen, dass durch die geringfügige Erweiterung bereits derzeit dargestellter Sonderbauflächen bzw. durch die Umwandlung bisher als Sonderbauflächen dargestellter Bereiche in gewerbliche Bauflächen gegen Ziele und Grundsätze des RP verstoßen wird.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Stegaurach auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanänderungsverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Gemeinde Stegaurach hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die 20. FNP-/LSP - Änderung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die FNP-/LSP - Änderung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beein-

trächtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der FNP-/LSP - Änderung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Im vorliegenden Planfall handelt es sich um die Anpassung, Änderung bereits derzeit vorhandener Sonderbauflächen und nur um eine geringfügige flächentechnische Vergrößerung bereits im FNP/LSP dargestellter Sonderbauflächen. Die Gemeinde Stegaurach kann auf Basis der vorliegend prüfrelevanten Planänderung nicht erkennen eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen vorzubereiten. Unabhängig davon hat sie diese an der Träger-/ Behördenanhörung beteiligt. Die Gemeinde Stegaurach ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 5) zu entnehmen.

Fl.-Nr. 600 (Gmkg. Stegaurach) ist mit Ausnahme des in der Nordspitze des Grundstückes liegenden Regenrückhaltebeckens (inkl. randlicher Grünflächen), der mit Baum-/Strauchpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen sowie einer entlang der östlichen Grundstücksgrenze parallel zum Straßengrundstück der B 22 verlaufenden Grünfläche nahezu vollflächig bebaut bzw. versiegelt/befestigt. Hier befinden sich die vorhandenen Einkaufsmärkte inkl. der dazugehörigen Stellplatzflächen und Außenbereiche (Anlieferzonen, Einkaufswagensammelstellen usw.) Mit Ausnahme der im Parkplatzbereich befindlichen Einzelbaumpflanzungen, je eines schmalen Gehölzstreifens entlang des östlichen Grundstücksgrenze bzw. entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück gehölzfrei.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 598/6 (Gmkg. Stegaurach) befanden sich gleichfalls im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der „Marktstraße“ des an ihrem östlichen Ausbauendes befindlichen Kreisverkehres benötigte Bauflächen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 600/1 (Gmkg. Stegaurach) wurde zum Zeitpunkt der Bestandserfassungen vollflächig als Baustelleneinrichtungs- und Materiallagerfläche genutzt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 597/5 (Gmkg. Stegaurach) wurde zum Zeitpunkt der Bestandserfassungen nahezu vollständig als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt. Im Süden des Grundstückes befand sich auf einer kleinen Zwickelfläche ein Feldgehölz (z. B. junge Eichen, Brombeere, Rose). Entlang des östlichen Grundstücksrandes (gemeinsame Grenze mit der Fl.-Nr. 600, Gmkg. Stegaurach), entlang einer hier vorhandenen Stützmauer, befand sich ein schmaler Saumstreifen.

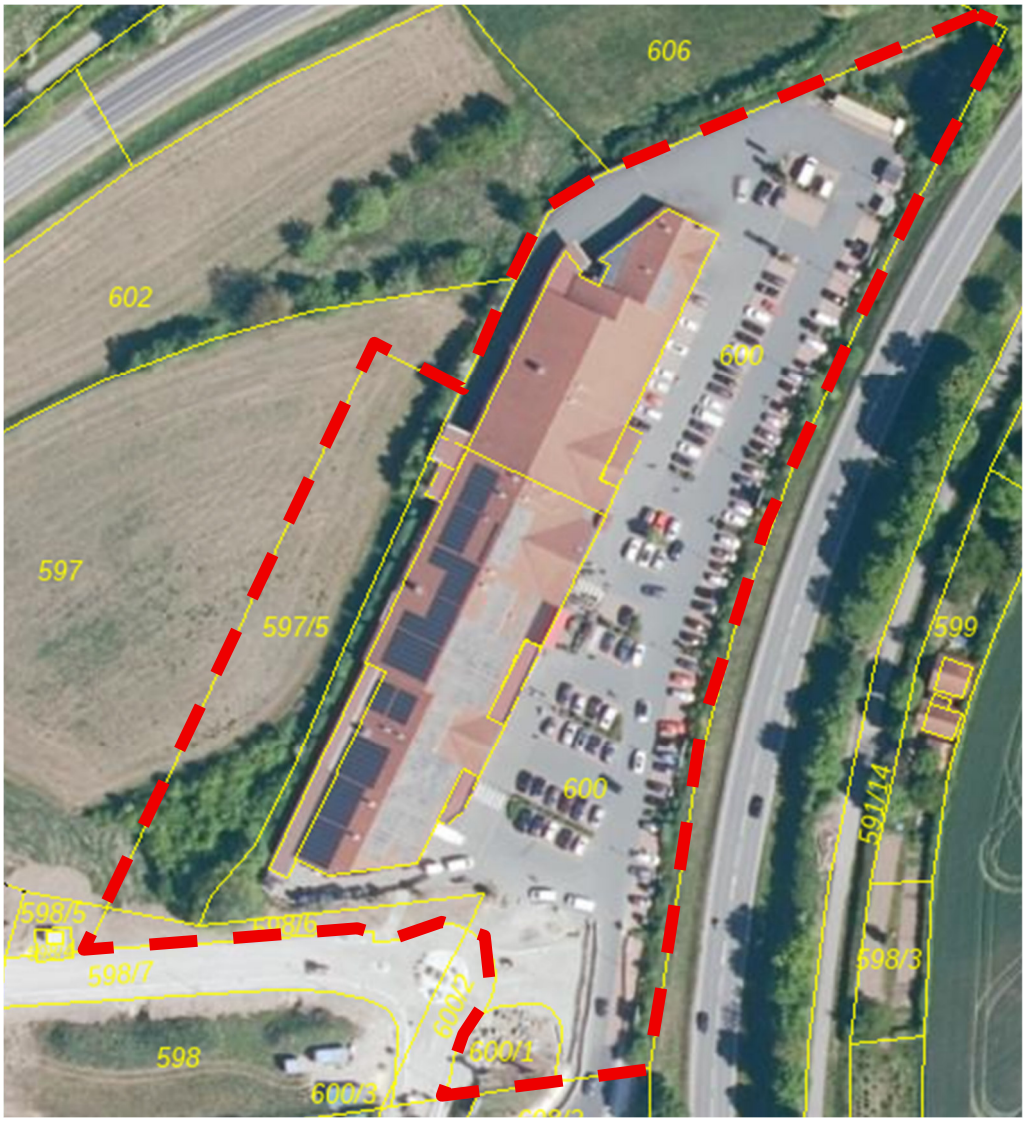


Abb. 5: Bestandssituation im ÄB (Geltungsbereich mit rotgestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

7.2 Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind innerhalb des ÄB nicht vorhanden, ebenso keine amtlich kartierte Biotope, keine Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) und/oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des ÄB keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Aus-

gleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Die im ÄB liegende Feldgehölzfläche unterliegt dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich weder innerhalb noch im Umfeld des ÄB Boden-, Baudenkmale, schützenswerte bauliche Ensemble und sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden weder durch die FNP-/LSP – Änderung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert.

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der weit überwiegende Teil des ÄB innerhalb folgender geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Holozän
- Geologische Einheit: Künstlich verändertes Gelände

Nur kleinere Teilflächen im Norden, Westen und Südwesten (außerhalb bisherigem Sondergebiet) des Plangebietes befindet sich innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Geologische Einheit: Oberer Burgsandstein
- Gesteinsbeschreibung: Sandstein, grob- bis mittelkörnig, Gerölle führend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Ingenieurbiologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass das sich der weitüberwiegende Teil des Plangebietes in folgenden Bereichen befindet:

- Baugrundtyp: Künstliche Ab- und Umlagerungen
- Gesteinsbeispiele: wechselhaft, Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten: Auffüllungen, Müll, Bauschutt, Bergbau - Halden
- Mittlere Tragfähigkeit: Wechselhaft, oft gering

- Allgemeine Hinweise: Sehr variable Ausbildung, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Kleinere Teilflächen im Norden, Westen und Südwesten des Plangebietes (außerhalb bisherigem Sondergebiet) befindet sich in folgenden Bereichen:

- Baugrundtyp: Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten
- Gesteinsbeispiele: Sandstein/Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/ Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen, Konglomerat, Breccie, Rauhwacke
- Mittlere Tragfähigkeit: Hoch bis sehr hoch
- Allgemeine Hinweise: häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand)

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich der ÄB in einem Bereich mit überwiegend Braunerde und verbreitet Pseudogley - Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein, 425a).

Bauwilligen wird empfohlen, vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt der ÄB nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Der ÄB liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

7.5 Altlasten

Innerhalb des ÄB ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im ÄB liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der bis dato wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

7.6 Geothermie

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Kartenauswahl „Rohstoffe und Geothermie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden möglich ist. Bohrrisiken

bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als weitgehend grabbar (partiell Festgestein möglich) eingestuft. Auch der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren.

7.7 Wasser

7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der ÄB liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung und der örtlichen Grundwasserverhältnissen (niedrigster, mittlerer, höchster Grundwasserstand) liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Südwesten/Süden (Talraum der „Aurach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen. Kleinräumig betrachtet ist von einer nach Westen gerichteten Fließrichtung in Richtung des „Tränkseegrabens“ und einer in seinem Unterlauf nördlich der St 2276 liegenden Weiherkette auszugehen.

7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

7.7.2.1 Allgemeine Informationen

Der ÄB liegt gemäß „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Risikokulisse 2024
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Gebiete zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung
- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ_{100}

- Wassersensible Bereiche
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz

Das im Norden des ÄB vorhandene/bestehende Regenrückhaltebecken ist gemäß Angabe des „Umwelt Atlas Bayern“ richtigerweise als „Geländesenke/ Aufstaubereich“ (s. Abb. 6, violette Fläche) dargestellt. Potenzieller Fließweg bei Starkregen“ sind weder auf die Geltungsbereichsflächen ausgerichtet, noch führen solche davon weg, was gleichfalls aufgrund der topografischen Lage am Hochpunkt eines westexponierten Talhanges nicht überraschend ist.

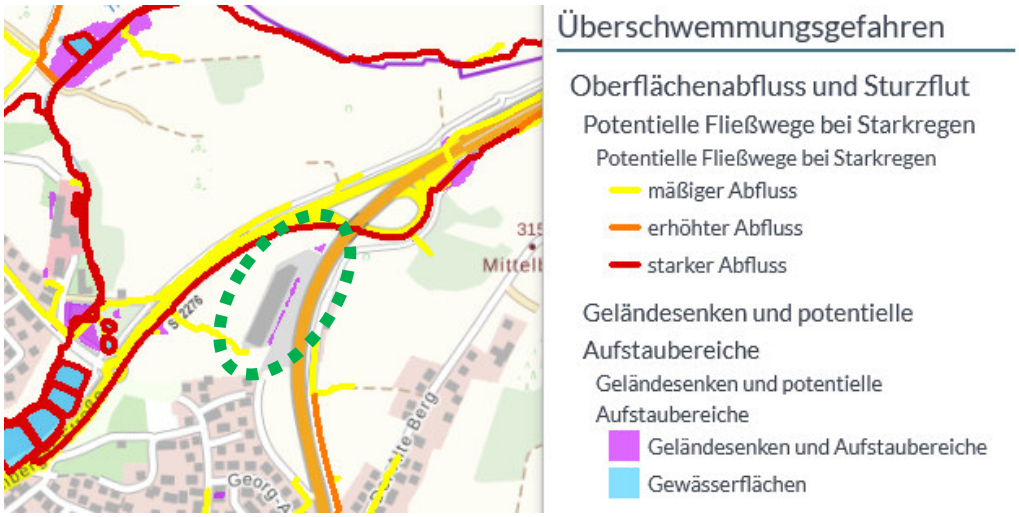


Abb. 6: Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche im Geltungsbereich (Lage Plangebiet mit grün gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Entlang des östlichen Geltungsbereichsrandes (östliche Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 600, Gmkg. Stegaurach) sind gleichfalls lineare Aufstaubereiche dargestellt, die für Unterliegen jedoch keine Auswirkungen entfalten.

7.7.2.2 Fließ-/Stillgewässer

Fließgewässer sind im ÄB nicht vorhanden. Im Norden des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 600 (Gmkg. Stegaurach, Nordspitze Geltungsbereich) befindet sich ein künstlich angelegtes, nur temporär wasserführendes Stillgewässer (Regenrückhaltebecken zur Niederschlagswasserbeseitigung).

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge zukünftiger Veränderungen des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft bzw. auf bislang unbebaute Grundstücke. Weder bei den bestehenden Sied-

lungsflächen noch denen des ÄB handelt es sich um Siedlungsbereiche besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. In Folge der FNP-/ LSP - Änderung, der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sowie der auf dieser Grundlage zulässigen Bauwerke wird sich das Siedlungs-/ Landschaftsbild nicht negativ erheblich verändern/verschlechtern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Belangen des Siedlungs-/ Landschaftsbildes mittels Festsetzungen Rechnung zu tragen.

7.8.2 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die FNP-/LSP - Änderung darf gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des ÄB keine negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) vorbereiten. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Nachweise zu führen (z. B. zum Thema Immissionsschutz). Ebenso ist in den nachgelagerten Planungsphasen umgekehrt nachzuweisen, dass innerhalb des ÄB keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden.

Es ist nicht zu erkennen, dass die FNP-/LSP - Änderung und die auf dieser Grundlage vorbereitete Baugebietsausweisung gegenüber dem Status quo Einschränkung/Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten auslöst, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. In Folge der künftig im ÄB zulässigen Nutzungen/Einrichtungen werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand kann planerisch ausgeschlossen werden.

7.8.3 Bundesstraße B 22

Der ÄB liegt westlich der B 22 und hier innerhalb deren Bauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (40,0 m) gemäß § 9 Abs. 1 bzw. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz). Beide Zonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit entsprechenden Maßangaben/-ketten versehen. Der ÄB liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf freier Strecke der B 22. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten zwischen B 22 und dem ÄB sind nicht vorhanden. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden

Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Schwarzdeckenrand) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Bundesstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Neuplanung bzw. die erstmalige Aufstellung eines neuen Bauleitplanes. Die Belange der B 22 wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der rechtskräftigen Planurfassung des vBBP/GOP „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ planerisch berücksichtigt. Auch der bis dato wirksame FNP/LSP stellt westlich der B 22 bereits derzeit Sonderbauflächen darf.

Unabhängig davon sind die Belange der B 22 im Rahmen des anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens immer wieder neu zu berücksichtigen.

Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

Auf die von der B 22 ausgehenden, auf den ÄB einwirkenden Immissionen wird hingewiesen.

7.8.4 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des ÄB befinden sich im Umfeld landwirtschaftlicher Flächen (Ackerflächen).

Bezüglich des Belanges der auf den ÄB einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

Im Rahmen der der FNP-/LSP - Änderung nachgelagerten Planungsverfahren ist dafür zu sorgen, dass benachbarte, landwirtschaftlich genutzte/nutzbare Flächen nicht abgeschnitten, deren Erreichbarkeit nicht erschwert wird und diese Flächen auch künftig uneingeschränkt genutzt werden können.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im ÄB liegenden Böden überwiegend um Flächen der Klasse „Ackerland“. Diese bestehen aus Lehmigen Sand (lS) der Zustandsstufe 4 (geringere bis mittlere Ertragsfähigkeit, Krume von 10 bis 30 cm auf verdichtetem rohem bzw. schwach rohem Untergrund, der eine (geringe) Durchwurzelung mit (Faser-) Wurzeln zulässt). Die Bodenzahlen und die Ackerzahl liegen bei 38. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Bamberg liegt bei 40. Es handelt sich um Verwitterungsböden (V). Verwitterungsböden sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind.

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine sog. vorbereitende Bauleitplanung, in der im Sinne einer Absichtserklärung ausschließlich die sich aus der geplanten (in diesem Sinne beabsichtigten) städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt werden soll. Damit entwickelt der FNP/LSP zunächst grundsätzlich keine unmittelbare allgemein verbindliche Außenwirkung gegenüber Dritten. Der FNP/LSP stellt keine Rechtsnorm dar. Auf § 5 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Aussageschärfe des FNP/LSP als städtebauliches Entwicklungsprogramm muss ausreichend Spielraum für nachfolgende Planungen belassen. In diesem Sinne kann der FNP/LSP auch die konkrete Konfliktbewältigung grundsätzlich z. B. der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung überlassen (Abschichtung, Entwicklungsgebot).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Darstellungen:

Dargestellt werden

- Gewerbliche Bauflächen („G“) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel („SO_{GFEH}“)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Begründung:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“ wird hingewiesen.

Die Darstellung gewerblich nutzbarer Flächen berücksichtigt das städtebauliche Ziel, den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB Rechnung zu tragen sowie die Voraussetzungen zur Schaffung/Ansiedlung neuer Arbeitsplätze zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Die Darstellung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der vorbereitenden Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Stegaurach. Damit werden u. a. Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsstrukturen) sowie der Daseinsvorsorge verfolgt. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Stegaurach, mit der FNP-/LSP - Änderung insbesondere eine Verbesserung und Sicherung der Lebensmittelversorgung und damit der Nahversorgungssituation vorzubereiten. Insbesondere für nur noch eingeschränkt mobile Bewohner/-innen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes unzureichend bzw. zwingt die Bevölkerung/ Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen in Nachbargemeinden, demnach in größerer Entfernung, in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Wegeaufwand verbunden sowie in vielen Fällen (insbesondere ältere, nicht (mehr) mobile bzw. nur noch eingeschränkt mobile Menschen) nur mit Unterstützung motorisierter Dritter möglich ist.

8.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Darstellungen:

Dargestellt werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen „Regenwasserrückhaltebecken“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Begründung:

Diese Darstellung entspricht den örtlich vorhandenen, tatsächlichen Verhältnissen. Die Sammlung des im ÄB anfallenden Niederschlagswassers erfolgt insofern auch künftig mittels dieser Rückhalteeinrichtung. Von dort gelangt das Niederschlagswasser auf bereits derzeit vorhandenen und genutzten Ableitungswegen in Richtung Westen zu der dort nächstgelegenen Vorflut.

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.3.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass die beabsichtigten Bauflächen grundsätzlich an die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Stegaurach bzw. an eine Vorflut angeschlossen werden können.

8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.2 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Umfeld des ÄB ist eine grundsätzlich geeignete Vorflut vorhanden, in die die beabsichtigten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen zukünftig nach vorgeschalteter Drosselung/Rückhaltung entwässern können. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann insofern als grundsätzlich gesichert betrachtet werden. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.2 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Der ÄB kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Lei-

tungsnetz ist in den im Umfeld des ÄB verlaufenden, öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind vorhanden.

Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die künftigen Bauherren/-innen/Grundstückseigentümer/-innen im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks) nachzuweisen.

8.3.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

8.6 Immissionsschutz

8.6.1 Verkehrslärm

Der ÄB liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 22 und der Staatsstraße St 2276. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind auf dieser Ebene schallschutztechnische Festsetzungen zu erarbeiten.

8.6.2 Gewerbelärm

Der ÄB liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm ausgehend von den Flächen und Betrieben im direkten Umfeld des ÄB. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind auf dieser Ebene schallschutztechnische Festsetzungen zu erarbeiten.

8.6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des ÄB befinden sich große, zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Im-

missionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange und Wechselwirkungen sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen.

8.7 Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-/LSP - Änderung ist zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV).

9. ARTENSCHUTZ

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und - sofern notwendig - Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF - Maßnahmen zu erarbeiten und verbindlichen festsetzen bzw. anderweitig zu sanktionieren.

10. FLÄCHENBILANZ

Der ÄB umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha und teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Gewerbliche Bauflächen:	0,51 ha	33,33 %
Sonderbauflächen:	0,95 ha	62,09 %
Flächen für Ver- und Entsorgung:	0,07 ha	4,58 %
Geltungsbereichsgröße:	**1,53 ha**	**100,00 %**

11. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Stegaurach (Schloßplatz 1, 96135 Stegaurach, Bauamt, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 2) während der allgemein bekannten Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

Es gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser enthält eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Vor diesem Hintergrund wird auf das zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführte verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung 2. Änderung und Erweiterung vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ mit 1. Änderung BBP/GOP „Mittelberg“ und auf die hier durchgeführte, detaillierte, den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechende Umweltprüfung verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben/ergaben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 13.10.2026
G:\STE1801\Bauleitplanung\FNP\beg-2026-10-13_EW.doc

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 179 374

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg