



## **Gemeinde Stegaurach**

### **Bebauungsplan "Krug-Gelände"**

### **Begründung**

28.01.2025

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan "Krug-Gelände"  
Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	21.04.2020 & 26.01.2021
Einwohnerzahl: Gemeinde Stegaurach	7.134 EW (31.12.2023)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 12.06.2001
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

**BFS+ GmbH** Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Planungsverlauf .....	4
2.	Derzeitige örtliche Gegebenheiten .....	5
3.	Geplante bauliche Nutzung .....	7
4.	Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange.....	11
4.1	Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen .....	11
4.2	Eingriffsregelung gem. BauGB.....	12
4.3	Artenschutz.....	12
4.4	Umweltbelange.....	14
5.	Vorgesehene Erschließung.....	16
5.1	Verkehr.....	16
5.2	Fahrrecht.....	16
5.3	Abwässer .....	16
5.4	Hochwasserschutz, Grundwasser, Baugrund .....	16
5.5	Versickerung und Oberflächenwässer .....	17
5.6	Wasserversorgung .....	17
5.7	Sonstige Versorgungseinrichtungen .....	17
6.	Immissionsschutz.....	18
6.1	Parkplatzlärm.....	18
6.2	Immissionen durch haustechnische Anlagen .....	21
7.	Beteiligte Fachstellen .....	22

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Gemeinderat von Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 21.04.2020 und 26.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Krug-Gelände" aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Gemeindegebietes und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche unterteilt. Detailliertere Ausführungen finden sich unter *Kapitel 3 "Geplante bauliche Nutzung"*.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Stegaurach ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Nachgang im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist von allen Seiten von der bebauten Ortslage umgeben. Im Süden des Plangebietes verläuft die Mühlendorfer Straße, im Osten die Schulstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Stegaurach liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 56/1, 57/1, 57/18, 57/19, 61

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

## 2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die oberfränkische Gemeinde Stegaurach liegt im Zentrum des Landkreises Bamberg und zudem im südwestlichen Bereich der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Stand: 15.11.2022) wird Stegaurach dem Verdichtungsraum von Bamberg zugeordnet. Stegaurach liegt zwischen dem Oberzentrum Bamberg und dem Mittelzentrum Burgebrach und übernimmt als Grundzentrum allgemeine zentralörtliche Versorgungsfunktionen. Die Gemeinde besteht insgesamt aus 12 Gemeindeteilen:

Debring, Dellerhof, Dellern, Hartlanden, Höfen, Knottenhof, Kreuzschuh, Mühlendorf, Seehöflein, Stegaurach, Unteraurach, Waizendorf

Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 2.394 ha.



Lage des Plangebiets, Stegaurach (rot gestrichelt, Quelle: BayernAtlas)

An das überregionale Verkehrsnetz ist Stegaurach über die Bundesstraße 22 im Abschnitt zwischen Würzburg und Bamberg und sowie ferner über die Anschlussstelle "Bamberg-Süd" der BAB A 73 (Suhl / Feucht) angeschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Gemeinde Stegaurach zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

Bevölkerungsentwicklung in Stegaurach					
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner	7.073	7.099	7.075	7.122	7.134

In Stegaurach gibt es fünf Freiwillige Stützpunktfeuerwehren mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Stegaurach und Bamberg.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

### **Kultur-, Boden- und Baudenkmäler**

Im Plangebiet, i.d.F. auf Fl.Nr. 56/1, ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

<b>Kataster-Nr.</b>	<b>Beschreibung</b>
D-4-71-191-3	Ehem. <b>Gutshof</b> , zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, massiv und verputzt, Mitte 18. Jh.; zugehörig <b>Freitreppe</b> , nach 1945; <b>Stadelremise</b> , giebelständiger Satteldachbau, massiv und verputzt, mit Korbbogentor und quere ovalen Öffnungen.

Das Baudenkmal wird im Zuge der Überplanung des Areals erhalten.

Gemäß des Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Kultur- und Bodendenkmäler oder sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Sofern bei Außenarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz auftreten sollten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

### **Altlasten**

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, sind Erdarbeiten einzustellen, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

### **3. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,759 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>	<b>0,688</b>	<b>90,6</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN - PARKDECK</b>	<b>0,071</b>	<b>9,4</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>0,759</b>	<b>100,0</b>

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen und ist in drei Teilbereiche untergliedert:

- **WA 1** (Fl.Nr. 57/1): hier ist die Ausweisung von 3 Baurechten mit III Vollgeschossen geplant. Zulässig ist eine Bebauung mit Satteldach.

Ausnahme bildet der in der Planzeichnung eingetragene eingeschossige (I) Zwischenbau "Haus F" mit Flachdach.

- **WA 2** (Fl.Nr. 61): bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich nach aktuellem Stand um Leerstände. Um auf zukünftige Änderungen reagieren zu können, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, eine alternative Baugrenze festzusetzen, die die geltenden Abstandsflächen sowie im östlichen Bereich eine potenzielle Aufweitung des Straßenraums zur Reduzierung des Gefahrenpotenzials an dieser Stelle berücksichtigt. Die vorhandenen Gebäude haben aber Bestandsschutz. Die Festsetzung von II + D und Satteldach orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
- **WA 3** (Fl.Nr. 56/1): die vorhandenen Gebäudeteile der ehemaligen Gaststätte "Krug" inklusive der denkmalgeschützten Gebäudeteile werden größtenteils erhalten (siehe Planzeichnung); die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am Bestand

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im Plangebiet zulässig ist. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene

überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden bei WA 1 und WA 2 eingehalten. Im Falle der ehemaligen Gaststätte "Krug" (WA 3) werden die Orientierungswerte für Obergrenzen aufgrund des überwiegenden Erhalts der vorhandenen Bebauung inklusive der denkmalgeschützten Gebäudeteile überschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

- **WA 1:** Es sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 22° (Haus A – D) und 45° (Haus E) zugelassen. Der Zwischenbau "Haus F" ist mit I Vollgeschoss und Flachdach geplant.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt mit III Vollgeschossen 9,50 m.  
Die maximale Firsthöhe bei max. III Geschossen beträgt 11,00 m. Die maximale Firsthöhe bei max. II+D (Haus E) beträgt 12,00 m.
- **WA 2:** Es sind nur Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 45° zugelassen.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt mit einer Bebauung mit II + D 8,00 m.  
Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m.
- **WA 3:** Die vorhandene Bebauung der ehemaligen Gaststätte "Krug" wird größtenteils übernommen. Diese beinhaltet eine Bebauung mit II + D mit Satteldach und Mansarddach sowie eine Bebauung mit III Vollgeschossen und Flachdach.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei einer Bebauung mit II + D 8,00 m, bei einer Bebauung mit III Vollgeschossen 11,00 m. Der Schnittpunkt Mansarde-Walmdach beim denkmalgeschützten Gebäude mit Mansarddach beträgt 11,00 m.  
Die maximale Firsthöhe bei II+D beträgt 14,50 m.

Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Gauben sind zugelassen. Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite 60 % der Hauslänge nicht überschreiten; in den Mansardflächen der Einzeldenkmäler sind bis zu 80 % zulässig. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite muss 1,25 m betragen. Ausnahmen bildet das Mansarddach des Einzeldenkmals und bestehende Gauben. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.



Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Beim Kniestock erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Festlegungen zu Firstrichtungen wurden nicht getroffen.

### **Stellplätze**

- **WA 1:** Die Stellplätze sind durch Planeintrag explizit festgesetzt
- **WA 2 & WA 3:** Stellplätze und Garagen wurden nicht eingetragen. Diese können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

### **Spielplatz**

Im Rahmen der Architekturplanung für das "Krug-Gelände" wird eine Fläche vorgesehen, die als Spielplatz dienen soll. Diese Fläche wurde jedoch nicht planzeichnerisch als öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt, da sie primär für die künftigen Anwohner des Baugebiets als private, gemeinschaftlich genutzte Freifläche konzipiert ist. Sie stellt somit eine Fläche dar, die insbesondere den in diesem Gebiet wohnenden Personen zugutekommt, ohne den Charakter eines öffentlichen Spielplatzes zu tragen. Gleichzeitig wird die Fläche so geplant,

---

dass sie einerseits den Spielbedürfnissen gerecht wird, andererseits aber keine Belastung für den öffentlichen Raum darstellt.

Die Spielplatzfläche soll auf Fl.Nr. 56/1 nördlich des denkmalgeschützten Gebäudeteiles der ehemaligen Gaststätte "Krug" umgesetzt werden.

## **4. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange**

### **4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Rahmen der Innenentwicklung neuen Wohnraum zu schaffen, ergeben sich automatisch Einschränkungen in der grünordnerischen Gestaltung innerhalb der Ebene der Bauleitplanung. Somit wird, aufgrund der beengten Verhältnisse bzgl. der verfügbaren Baugrenzen, auf planzeichnerische Darstellungen von zu pflanzenden Gehölzen verzichtet.

Zur Gewährleistung einer durchgehenden grünordnerischen Gestaltung des innenentwickelten Wohngebietes wird jedoch festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze, Wege- und Verkehrsflächen überplanten Grundstücksflächen in strukturreicher Form gärtnerisch durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen zu gestalten sind. Eine strukturreiche Form bezieht sich hierbei auf einen vielfältigen Einsatz von Begrünungselementen sowie Arten. Zur Unterstützung der heimischen Fauna sind für Gehölzpflanzungen vorrangig heimische Arten zu verwenden. Eine nicht erschöpfte Artenliste hierzu ist dem Bebauungsplan unter C. Hinweise zu entnehmen. Die Gestaltung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig.

Um die kleinklimatischen Auswirkungen von befestigten bzw. versiegelten Stellplatzflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass je 3 zusammenhängender Stellplatzflächen ein Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise) in der Nähe der Stellplatzflächen zu pflanzen, fachgerecht zu Erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen ist.

Ausgehend von der Vermeidung versiegelter Stellplatzflächen ist eine Tiefgaragennutzung angedacht. Um eine fachgerechte Grundlage für die festgesetzte Begrünung im Bereich der Tiefgaragendecken zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Vegetationstragschicht begrünter Tiefgaragendecken bei Rasen- und Beetflächen mit mind. 20 cm, bei und bei Strauch- bzw. Baumpflanzungen mit mind. 80 cm Aufbauhöhe auszubilden ist. Eine Überhöhung der Vegetationstragschicht Bspw. in Form eines erhöhten Baumbettes ist zulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Um das Siedlungsklima abzumildern ist der vorherrschende Baumbestand zu erhalten, sofern der Erhalt mit der geplanten Bebauung, der Standsicherheit der Bäume und dem Gebäudeerhalt (Bspw. Wurzelschäden) vereinbar ist. Zur Schonung gehölzbrütender Vogelarten ist die

dauerhafte Entfernung von Baumbestand nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bzgl. der Belange des Artenschutzes sind für Neubauten allgemeine Maßnahmen erforderlich um Beeinträchtigungen von vorrangig Insekten sowie Vögeln entgegenzuwirken. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden sind. Lichtemissionen des Umfeldes sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.

Des Weiteren sind großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (> 10 m<sup>2</sup> Fläche) mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

Durch die beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen wird sowohl eine allgemeine Durchgrünung der Baugrundstücke gewährleistet als auch die Belange des Klima- und Artenschutzes berücksichtigt.

## **4.2 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der innerörtlichen bestandsnahen Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung und der Entwicklung weiterer Wohneinheiten im Innerort, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13 BauGB erfolgt.

Aufgrund der Bestimmungen des §13 a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen ebenfalls nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

## **4.3 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als versiegelte Stellplatzfläche genutzt und ist südlich

weitestgehend bereits bebaut. Im Westen des Geltungsbereiches besteht zudem eine größere private, teils verbrachte, Grünfläche. Der Stellplatzbereich und die Grünfläche sind des Weiteren mit mittelaltem Baum- und Heckenbestand begrünt worunter vereinzelt auch deutlich ältere Bäume (besonders Zentral randlich zum Gebäudebestand) vorkommen. Der Baumbestand beinhaltet dabei, nach überschlägiger Prüfung, nur bedingt geeignete Rindenspalten bzw. Astlöcher, weshalb für diese Strukturen nur ein geringes bzw. kein Habitat-Potential angenommen werden kann. Vereinzelt finden sich zudem niedrige Natursteinreihen als Abgrenzung zum Stellplatz, die jedoch weitestgehend einreihig verbaut wurden. Zudem fehlen weitere maßgebliche Habitat-Strukturen wie Totholzhaufen, Sandlinsen, Feucht-/Wasserfläche oder Ähnliches. Nach überschlägiger Prüfung ergeben sich an den abzubrechenden Gebäuden ebenfalls keine maßgeblichen Habitat-Strukturen.

Eine Vorbelastung der wenigen Habitat-Strukturen (Gehölze, Grünflächen und Natursteinreihen) besteht durch die direkt angrenzende Wohnbebauung (freilaufende Hunde/Katzen) sowie die allg. Nutzung durch Bspw. Anwohner (kleiner Gemüsegarten sowie Schnittgut- bzw. Kompostablage vorhanden).

Durch die allg. Vorbelastung und die wenigen, teils regelmäßig durch Anwohner etc. frequentierten Habitat-Strukturen, ist nur mit störungstoleranten und nicht streng geschützten Vogelarten zu rechnen. Aufgrund zusätzlich fehlender Habitat-Strukturen kann ebenfalls das Vorkommen sonstiger saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Um den Verlust einzelner Bestandsgehölze zu vermeiden, wird ein allg. Erhaltungsgebot festgesetzt, wobei jedoch der teils sehr geringe Abstand von Gehölzen zu Gebäudebestand bzw. zur geplanten Baugrenze berücksichtigt werden muss. Ein allg. Begrünungsgebot soll dagegen die Pflanzung neuer Heckenstrukturen und Einzelbäume gewährleisten, wodurch die Wiederherstellung von Habitat-Strukturen ermöglicht wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf gehölzbewohnender Arten wird jedoch zudem eine zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme festgesetzt.

Ergänzend werden allg. Maßnahmen zum Artenschutz in Bezug auf Neubauten festgesetzt (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag), wodurch ebenfalls Beeinträchtigungen vermieden werden.

## 4.4 Umweltbelange

Der Geltungsbereich liegt zentral der Gemeinde Stegaurach und ist allseits von Wohnbebauung sowie von Osten von Verkehrsfläche umgeben. Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung (Innenentwicklung) ist mit einer Zunahme an Autoverkehr zu rechnen, der jedoch durch Festsetzung eines Tiefgaragenbereiches innerhalb des Geltungsbereiches zentral gebündelt wird, wodurch Lärmbelästigungen (Türen schlagen, Motorgeräusche etc.) weitestgehend gemindert werden.

Durch den teils älteren Baumbestand und die abschnittsweise brachliegenden Gartenstrukturen sind Teile des Geltungsbereiches aus ökologischer Sicht und bzgl. Habitat-Potential wertvoll. Die Vorbelastung durch direkt angrenzende Wohnnutzung (freilaufende Hunde/Katzen) und die zeitweise erfolgenden Pflegemaßnahmen mindern jedoch den potenziellen Artbestand, weshalb nur von störungstoleranten Arten auszugehen ist. Der anteilige Verlust von Gehölzstrukturen kann deshalb zeitweise eine Beeinträchtigung bedeuten, die jedoch durch festgesetzte Maßnahmen zum Artenschutz gemindert wird und durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Nach der Bodenübersichtskarte Bayern liegen im Geltungsbereich überwiegend Braunerden sowie verbreitet Pseudogley-Braunerden aus Sand vor, die jedoch durch die teils bereits bestehende Bebauung und Geländeanpassung deutlich anthropogen geprägt sind und somit nur geringe ökologische Wertigkeit besitzen. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt hier eine deutliche Zunahme an Überbauung sowie Versiegelung und durch die festgesetzte Tiefgaragennutzung zudem weitere weitreichende Bodeneingriffe. Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, Bepflanzung etc.) werden dennoch Bereiche erhalten bzw. hergestellt, die weiterhin die Bodenfunktionen (Versickerung, Filterung, Rückhalt etc.) erfüllen können.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und durch den Abstand zur südlich von Stegaurach verlaufenden Aurach liegt der Geltungsbereich zudem außerhalb von Überschwemmungs- sowie wassersensiblen Bereichen. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt hier eine deutliche Zunahme an Überbauung sowie Versiegelung und durch die festgesetzte Tiefgaragennutzung gehen zudem weitere Bereiche zur Regenwasserversickerung verloren. Wie bzgl. dem Schutzgut Boden bereits beschrieben, können durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (Minimierung der Versiegelung, Bepflanzung etc.) dennoch Bereiche mit intakten Bodenfunktionen zur lokalen Regenwasserversickerung erhalten werden. Für das übrige anfallende Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu treffen.

Abstände zum Grundwasser sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Im Rahmen der Bauausführung und einer verbundenen Baugrunduntersuchung können diesbezüglich jedoch erforderlich Angaben erhoben und ebenfalls Maßnahmen ergriffen werden.

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt eine deutliche Zunahme an Überbauung sowie Versiegelung, wodurch zudem ein Großteil des älteren Baumbestandes entfernt werden muss. Hierdurch sind Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten (Bspw. Erwärmung versiegelter Flächen). Durch die landwirtschaftlich geprägte Lage von Stegaurach und deren Lage am Rande des Auenbereiches der Aurach erfährt der Siedlungsraum jedoch einen

kontinuierlichen Luftaustausch, wodurch kleinräumige Mehrversiegelungen selbst im Siedlungskern als unerheblich zu bewerten sind. Zudem wird durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen (Allg. Pflanzgebote) neue Grünstrukturen geschaffen, die dem lokalen Kleinklima zugutekommen.

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das Erscheinungsbild der Gemeinde Stegaurach nur lokal begrenzt verändert, da neue Gebäudekörper auf bislang nur teilweise bebaute zentrale Freiflächen errichtet werden. Eine maßgebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild ist durch die Lage zentral der Siedlung sowie die bereits umliegende Bebauung nicht zu erwarten. Zudem ist durch festgesetzte Maßnahmen der Grünordnung eine allg. Begrünung des Geltungsbereiches zu erwarten, wodurch zukünftige Gebäude in Ihrer Wirkung gemindert werden.

Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes sind innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen direkten Umfeld nicht vorhanden, wodurch keine Beeinträchtigung von diesem Gebiet zu erwarten ist.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Jedoch sind innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Anschluss einzelne Baudenkmäler erfasst. Der entsprechende Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sondern in seiner aktuellen Ausdehnung eingebunden.

Ausgehend von den standörtlichen Eigenheiten und den festgesetzten Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung in Summe die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

---

## **5. Vorgesehene Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Im Osten des Plangebietes verläuft die Schulstraße, über die das Gebiet erschlossen wird. Von der Schulstraße aus erfolgt die Erschließung über das noch zu errichtende Parkdeck der Gemeindeverwaltung, wo auch die Einfahrt zur Tiefgarage untergebracht ist.

### **5.2 Fahrrecht**

Zum Zwecke der Durchfahrt bzw. Einfahrt in die Tiefgarage wurde im Bereich des noch zu errichtenden Parkdecks der Gemeindeverwaltung (Fl.Nr. 57/18 & 57/19) ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner mit einer Durchfahrtsbreite von ca. 6,30 Metern festgesetzt.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung des Parkdecks sind im Bereich des festgesetzten Fahrrechts zur Erschließung der Tiefgarage entsprechende Geländeanpassungen bzw. Abgrabungen zulässig.

### **5.3 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebietes wird im vorhandenen Mischsystem entwässert und in die Kläranlage von Stegaurach-Unteraurach abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Im Zuge der Umgestaltung der Hartlandener Straße wurde vom Ingenieurbüro Miller in Nürnberg bereits Umbauten im Kanalsystem vorgenommen. Im Zuge der konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes "Krug-Gelände" sind, falls erforderlich, entsprechende Umbauten im Kanalnetz vorzunehmen. Eine Abfrage beim Ingenieurbüro Miller läuft zurzeit (Stand Januar 2025).

### **5.4 Hochwasserschutz, Grundwasser, Baugrund**

Das Plangebiet liegt weder innerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete noch im sog. wassersensiblen Bereich. Dennoch werden folgende Ausführungen aufgrund zunehmendem Oberflächenabfluss und Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen aufgenommen:

Neben der gesetzlich verankerten, kommunalen Aufgaben und Verpflichtungen bei der Hochwasser- und Starkregenvorsorge im Rahmen der Bauleitplanung, trägt der jeweilige Bauherr gemäß § 5 Abs. 2 WHG eine gewisse Eigenverantwortung, Elementarschäden durch Hochwasser und/oder Starkregen bestmöglich zu vermeiden/zu reduzieren (Gebot der Schadensreduktion).



Den Bauherren wird empfohlen vor Baubeginn den Nachweis im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu erbringen, ob das Niederschlagswasser dezentral auf den Baugrundstücken versickern kann (Sickertest). Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung sind dabei die entsprechenden Merkblätter zu berücksichtigen.

Aufgrund zunehmender Hochwasser- und Starkregenereignisse wird den Bauherren außerdem empfohlen, (wenn möglich) eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Des Weiteren dient die Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Anhaltspunkt für weitere Planungen.

## **5.5 Versickerung und Oberflächenwässer**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 102 (Regenwasserabflüsse) zu beachten.

Aufgrund der verdichtenden Bebauung und des Baus einer Tiefgarage ist die dezidierte Festsetzung von Zisternen und/oder Rigolen nicht möglich. Eine Unterbringung von Zisternen zum Rückhalt von Niederschlagswasser wird aber im Zuge der konkreten Bebauung geprüft.

## **5.6 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

## **5.7 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Stegaurach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

## **6. Immissionsschutz**

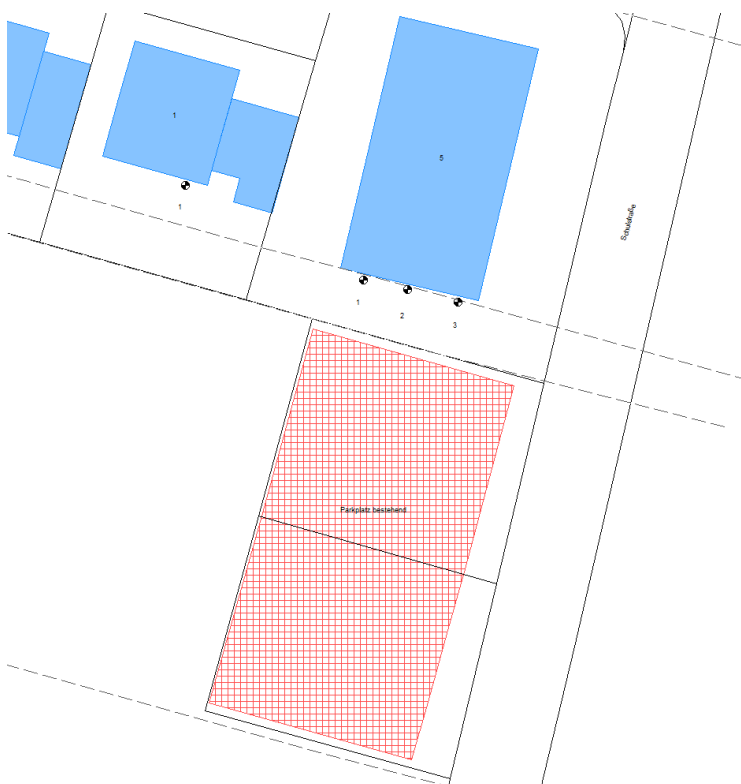
### **6.1 Parkplatzlärm**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll ein öffentlicher Parkplatz (genutzt durch die Gemeindeverwaltung Stegaurach) durch ein Parkdeck ersetzt werden. Die untere Etage wird als Tiefgarage ausgeführt (Zufahrt von der Schulstraße aus) und durch die Bewohner der Wohnanlage im Plangebiet genutzt. Die obere Etage soll analog der Bestandssituation lediglich tagsüber durch die Gemeindeverwaltung genutzt werden. An Sonntagen ist auch eine Nutzung durch Kirchgänger denkbar (ebenfalls analog der bestehenden Situation).

Nachfolgend ist eine kurze schalltechnische Untersuchung zu den Veränderungen der Lärmsituation durch das künftige Parkdeck aufgeführt. Die Beurteilung erfolgt gemäß TA Lärm (2017).

#### **Gebäudebestand**

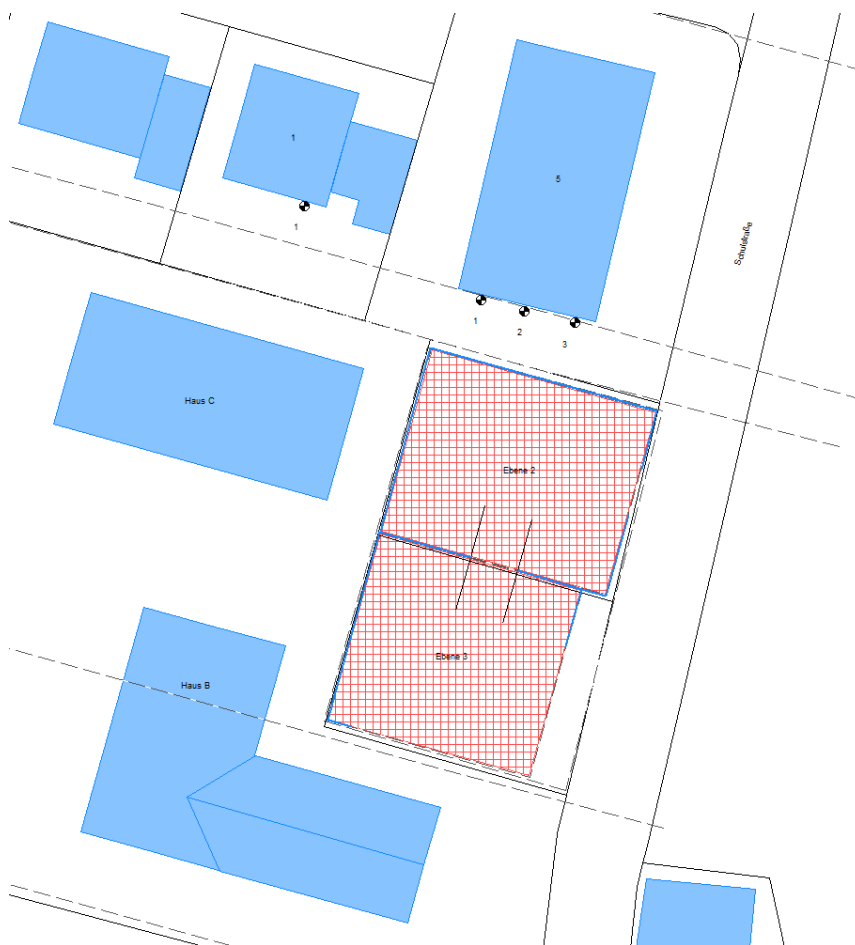
Relevant für die schalltechnische Untersuchung sind die nördlich angrenzenden Wohngebäude Schulstraße 1 und 5. Zunächst wird die bestehende Situation des vorhandenen oberirdischen Parkplatzes untersucht; die Ermittlung ergab eine Anzahl von 24 Stellplätzen:



An den lärmtechnisch relevanten Immissionsorten (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines ruhebedürftigen Raumes gemäß TA Lärm) wurden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Topographie folgende Schallpegel anhand einer geeigneten Software (IMMI der Wölfel Meßsysteme, Höchberg) für den jeweils ungünstigsten Immissionspunkt für den Parkplatz (Annahme: Parkbewegungen tags mit 0,4 je Stellplatz und Stunde) errechnet (es gelten die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet):

Immissionsberechnung	Beurteilung nach TA Lärm						
	Bestand	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	
Schulstr5 1 EG	55.0	<b>47.6</b>	55.0	<b>49.3</b>	40.0		
Schulstr5 2 EG	55.0	<b>47.9</b>	55.0	<b>49.6</b>	40.0		
Schulstr5 3 EG	55.0	<b>47.8</b>	55.0	<b>49.5</b>	40.0		
Schulstr1 1 OG1	55.0	<b>41.8</b>	55.0	<b>43.5</b>	40.0		

Nach Eingabe und Konstruktionen der geplanten baulichen Elemente gemäß Entwurfsplanung zu den Mehrfamilienhäusern - Parkdeck unter Beachtung der jeweiligen Etagen (Höhen über NHN) inkl. Umfassung / Mauer 1 m Höhe; Ebene 2: 13 Stellplätze, Ebene 3: 11 Stellplätze) wurden folgende Schallpegel für die o. g. nächstliegenden Immissionspunkte berechnet:



Immissionsberechnung	Beurteilung nach TA Lärm						
	Planung	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	
Schulstr5 1 EG	55.0	<b>46.2</b>	55.0	<b>47.9</b>	40.0		
Schulstr5 2 EG	55.0	<b>46.6</b>	55.0	<b>48.3</b>	40.0		
Schulstr5 3 EG	55.0	<b>46.5</b>	55.0	<b>48.2</b>	40.0		
Schulstr1 1 OG1	55.0	<b>41.8</b>	55.0	<b>43.5</b>	40.0		

### Ergebnis:

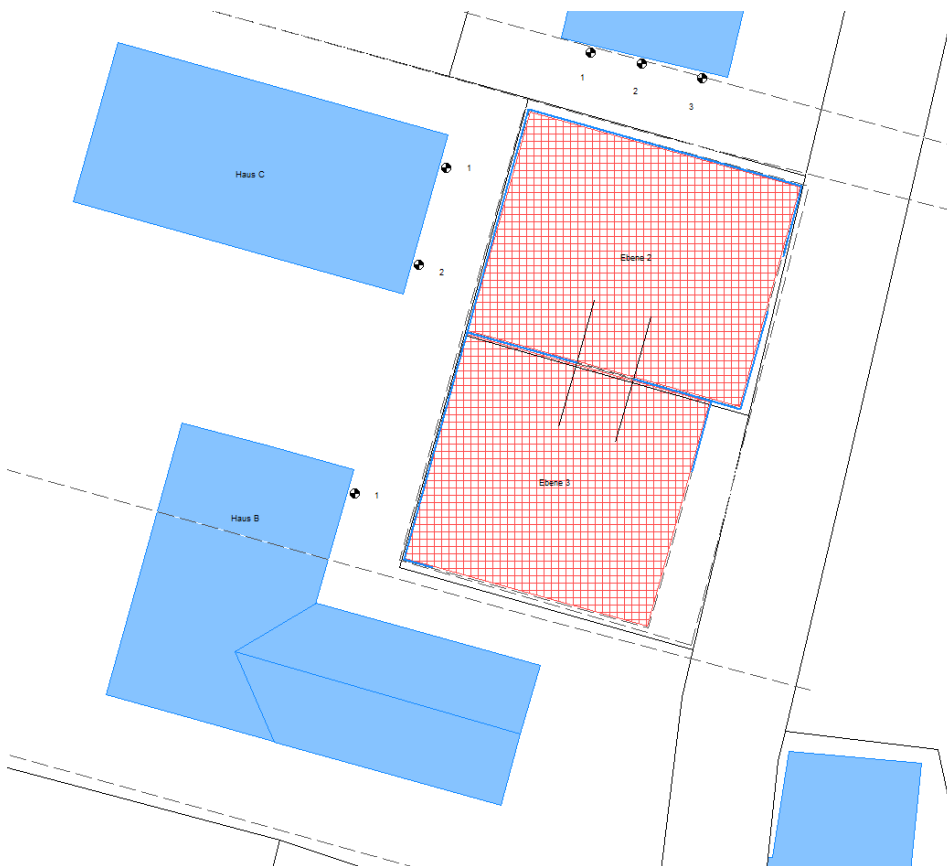
Die eintreffenden Schallpegel verringern sich bei den ungünstigsten Immissionspunkten je nach Lage um ca. 1,3 bis 1,6 dB(A). Bei den übrigen nicht näher aufgeführten Immissionspunkten, bei denen bereits niedrigere Schallpegel vorliegen, verringern sich diese Pegel um ca. 0,5 dB(A).

### Resumée:

Die Errichtung des Parkdecks führt im Vergleich zur Bestandssituation gegenüber dem vorhandenen Parkplatz zu einer Verbesserung der Lärmsituation für den angrenzenden Gebäudebestand. Insgesamt werden tagsüber die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet damit weiterhin eingehalten.

### **Geplante Gebäude**

Nachfolgend werden noch die Schallpegel für die geplanten Ruheräume der künftigen Gebäude abgebildet. Relevant sind die Parkdeck-zugewandten Fassaden der Gebäude "Haus C" und "Haus B". Die Immissionspunkt-Standorte entsprechen den Anordnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß Grundrissplanung (Entwurfsplanung der Mehrfamilienhäuser). Bei den Berechnungslisten wird wieder der schalltechnisch ungünstigste Immissionspunkt abgebildet (es gelten die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet).



Immissionsberechnung	Beurteilung nach TA Lärm					
	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
Planung	IRW	L <sub>r,A</sub>	IRW	L <sub>r,A</sub>	IRW	L <sub>r,A</sub>
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
HausC 1 OG1	55.0	<b>47.4</b>	55.0	<b>49.1</b>	40.0	
HausC 2 OG1	55.0	<b>48.0</b>	55.0	<b>49.7</b>	40.0	
HausB 1 OG1	55.0	<b>47.1</b>	55.0	<b>48.8</b>	40.0	

Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden eingehalten.

Resumée:

Durch Errichtung des Parkdecks fallen keine lärmtechnischen Maßnahmen bei den geplanten Gebäuden an.

## 6.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

## **7. Beteiligte Fachstellen**

1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
10	Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
11	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg (Sekretariat für kirchliche Raumordnung)	96049 Bamberg
12	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
14	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
15	Gemeinde Bischberg	96120 Bischberg
16	Gemeinde Walsdorf	96194 Walsdorf
17	Gemeinde Frensdorf	96158 Frensdorf
18	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
19	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
20	Gemeinde Stegaurach	96135 Stegaurach
21	Team 4	90419 Nürnberg
22	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 28.01.2025

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

