Bekanntmachung

- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -

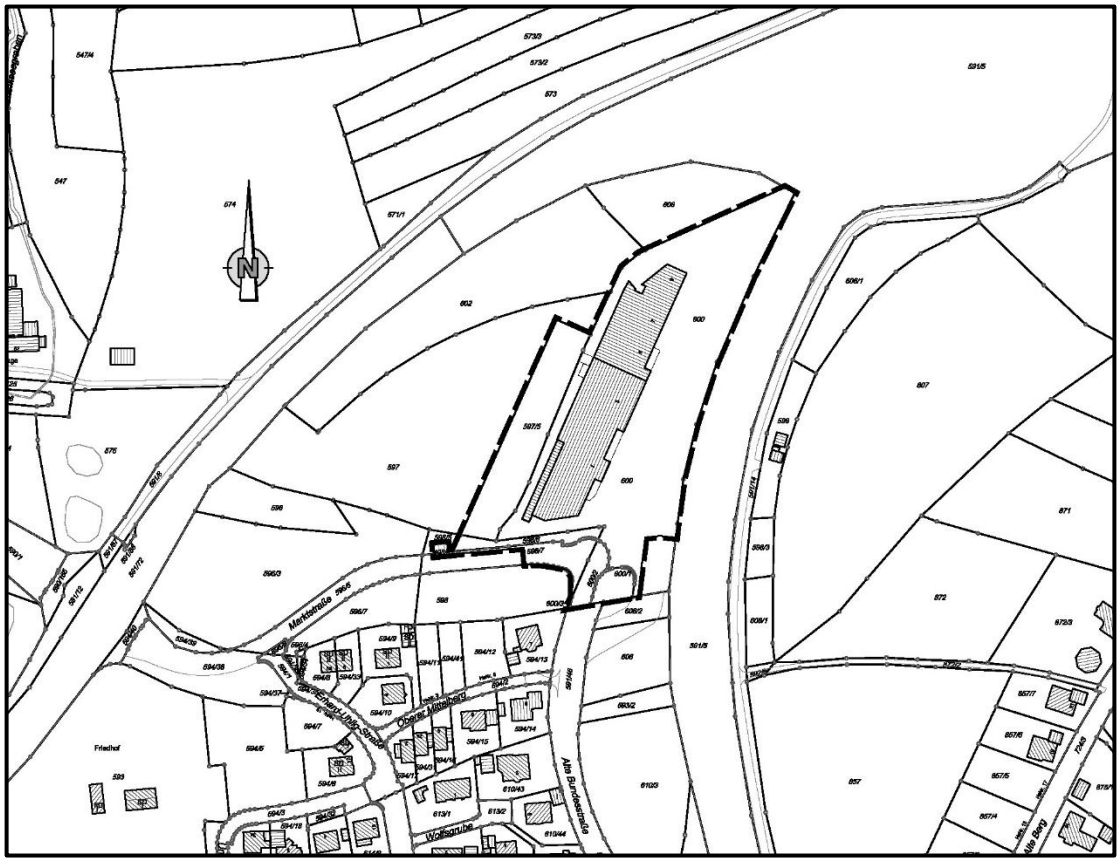
Der Gemeinderat Stegaurach hat am 26.05.2026 gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung

2. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) „Sondergebiet Nahversorgung“ mit 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Mittelberg“

beschlossen. Der Geltungsbereich dieses verbindlichen Bauleitplanes liegt vollflächig 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 (Marktstraße), 598 (unbebautes Wohngrundstück), 591/46 (Alte Bundesstraße), 608/2 (Straße mit Straßenbegleitgrün) und 600 (Straße mit Straßenbegleitgrün und Bewuchs),
im Westen	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 602 (Grünland mit Bewuchs), 597 (Ackerfläche, Grünland mit Bewuchs), 598/5 (Rohbodenfläche) und 598/7 (Marktstraße) sowie
im Osten	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 591/5 (Bundesstraße B 22 mit Straßenbegleitgrün)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nr. 597/5, 598/4, 598/6, 598/7 (TF), 600 (TF), 600/1, 600/2 und 600/3.



Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, Baunutzungsverordnung), als Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 und 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO), als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO), als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizi-

tät/Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), als Flächen für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Altglas-/Altkleidercontainer“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und als „Private Grünflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) zu entwickeln.

Der Planentwurf in der Fassung vom 13.10.2026 wurde vom Gemeinderat Stegaurach in der Sitzung am 13.10.2026 für die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Planbegründung zum Planentwurf in der Fassung vom 13.10.2026 mit umweltbezogenen Informationen, inwieweit naturschutzfachliche Schutzgebiete, Boden-/Baudenkmäler, Ensembles und/oder landschaftsprägende Denkmäler vorliegen bzw. von der Planung betroffen sind sowie zu den Aspekten Geologie/Baugrund, Altlasten und Geothermie, zu den Belangen des Wassers (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser) und zu sonstigen Schutzgütern (Bundesstraße B 22, Belange der Landwirtschaft, Belange von Nachbargrundstücken). Weiterhin enthält die Planbegründung Informationen zu den Themen Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung, Trink- und Löschwasserversorgung, zur Müllbeseitigung, zu Grünflächen, zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Immissionsschutz (Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen, Gewerbelärm, landwirtschaftliche Immissionen), zu umweltbezogenen Belangen (Boden/ Wasser, Klima, Luft, Energiekonzept), zu artenschutzrechtlichen Belangen sowie Ausführungen zur Flächenbilanz.
- Umweltbericht zum Planentwurf in der Fassung vom 13.10.2026 mit einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, mit einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Umweltschutzziele und ihrer Berücksichtigung im Zuge der Erstellung der Bauleitplanung, mit einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, bestehend aus einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erleben, historische Kulturlandschaft, innerfachlicher Zielabgleich und Leitbild der Landschaftsentwicklung), einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, aus einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung bzw. zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter (inkl. Eingriffsermittlung) sowie aus einer Beschreibung notwendiger Kompensationsflächen und -maßnahmen. Des Weiteren enthält der Umweltbericht eine Beschreibung der in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB. Er schließt mit zusätzlichen Angaben (Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung, allgemein verständliche Zusammenfassung, Referenzliste der herangezogenen Quellen) ab.
- Anlagen zum Umweltbericht in der Fassung vom 13.10.2026 (Anlage 1: Bestands-, Eingriffs- und Bewertungsplan; Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen; Anlage 3: Übersichtstabelle Monitoring; Anlage 4: Gegenüberstellung/Abgrenzung Geltungsbereich vBBP/ und VEP; Anlage 5: Unterlagen Ausgleichsflächen)
- Landesplanerische und städtebauliche Bewertung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in 96135 Stegaurach (Stand: 26.05.2026)
- Immissionsprognose nach TA Lärm, Schalltechnische Untersuchung (Stand: 13.10.2026)

Darüber hinaus liegen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen mit umweltrelevanten/umweltbezogenen Informationen zu wasserwirtschaftlichen Belangen (Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Bodenschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässerentwicklung, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerschutz), zu denkmalpflegerischen Belangen (Bodendenkmalpflege), den Belangen des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung sowie zum Thema Altlasten vor.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und der Planentwurf, bestehend aus der Planurkunde, der Planbegründung mit separatem Umweltbericht (inkl. Anlagen 1 - 5), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1.1: Konzeptplan, Anlage 1.2: Schnitt A-A), der schalltechnischen Untersuchung, einem Dokument für die landesplanerische und städtebauliche Bewertung eines großflächigen Lebensmit-

telmarkte sowie den vorgenannten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen sind in der Zeit vom

02.11.2026 bis einschließlich 04.12.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Stegaurach unter folgendem Link online/digital einsehbar/ zugänglich:

https://www.stegaurach.de/buergerservice/rathaus/bekanntmachungen

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (bitte an: planen_bauen@ stegaurach.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können (bitte an bzw. bei: Bauamt der Gemeinde Stegaurach (Schlossplatz 1, 96135 Stegaurach),
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass die vorgenannten Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Stegaurach (Schlossplatz 1, 96135 Stegaurach) zusätzlich auch in Papierform ausliegen und dort zu den allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten zugänglich sind und dort eingesehen werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 e DSGVO (Datenschutz - Grundverordnung) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG (Bayerisches Datenschutzgesetz). Stellungnahmen ohne vollständige Absenderangaben erhalten keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Thilo Wagner

1. Bürgermeister