



# Gemeinde Stegaurach

---

## 11. Änderung Bebauungs- plan und Grünordnungs- plan „Neaurach“

### Planbegründung

Satzung vom 13.12.2022

Bearbeiter:

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	4
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.4	Verfahrensverlauf	5
3.5	Verfahrensdurchführung	5
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>6</b>
4.1	Lage des Plangebietes	6
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	7
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2022)	7
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2022)	7
5.3	Planunterlagen	7
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>8</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)	8
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	8
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	10
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)	16
6.3	Überörtliche Planungen	21
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	21
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	22
6.6	Im Zuge des Verfahrens überplante rechtskräftige Bebauungspläne	22
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFGNAHME</b>	<b>23</b>
7.1	Bestandsbeschreibung	23
7.2	Schutzgebiete	24
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	24

<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>24</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>26</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>26</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	26
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	27
7.7.3	Oberflächengewässer	28
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>28</b>
7.8.1	Gestaltung des Ortsbildes	28
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	28
7.8.3	Bestandssparten	30
7.8.4	Spielplatzfläche	30
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>30</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>32</b>
<b>8.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>33</b>
<b>8.5</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>33</b>
8.5.1	Allgemeine Hinweise	33
8.5.2	Schmutzwasserbeseitigung	34
8.5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	34
8.5.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	36
8.5.5	Müllbeseitigung	36
<b>8.6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>37</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	37
8.6.2	Vorgaben für das Baugrundstück	37
<b>8.7</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>39</b>
<b>9.1</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>39</b>
<b>9.2</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>39</b>
<b>9.3</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	<b>40</b>
<b>9.4</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>41</b>
<b>9.5</b>	<b>Stellplätze, Carports</b>	<b>42</b>
<b>9.6</b>	<b>Untergeordnete Nebenanlagen</b>	<b>42</b>
<b>9.7</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>42</b>

<b>9.8</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>43</b>
<b>10.1</b>	<b>Haustechnische Anlagen</b>	<b>43</b>
<b>10.2</b>	<b>Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm</b>	<b>45</b>
<b>10.3</b>	<b>Verkehrslärm</b>	<b>45</b>
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>46</b>
<b>11.1</b>	<b>Boden und Wasser</b>	<b>46</b>
<b>11.2</b>	<b>Klima</b>	<b>47</b>
<b>11.3</b>	<b>Luft</b>	<b>49</b>
<b>11.4</b>	<b>Energiekonzept</b>	<b>49</b>
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>52</b>
<b>12.1</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>52</b>
<b>12.2</b>	<b>Bestand und Betroffenheit der Arten</b>	<b>54</b>
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	54
12.2.2	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	55
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Haselmaus	55
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	55
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	56
12.2.2.4	Reptilien	57
12.2.2.5	Amphibien	58
12.2.2.6	Libellen	59
12.2.2.7	Käfer	59
12.2.2.8	Schmetterlinge	60
12.2.2.9	Artengruppe Weichtiere	61
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	61
12.2.3.1	Bodenbrüter	61
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	62
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	62
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	63
<b>12.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>63</b>
<b>12.4</b>	<b>Gutachterliches Fazit</b>	<b>64</b>
<b>13.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>65</b>
<b>14.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>66</b>

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Gemeinde Stegaurach innerhalb der Siedlungsflächen des Hauptortes Stegaurach die teilflächige Umwandlung hier gemäß rechtskräftigem BBP/GOP „Neaurach“ auf den Flurnummern (Fl.-Nr.) 610/73 und 610/185 der Gemarkung (Gmkg.) Stegaurach festgesetzter öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein „Allgemeinen Wohngebietes („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zur Schaffung neuer, zentrumsnah gelegener Wohnflächen. Der Gemeinde Stegaurach wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit seiner Bauleitplanung ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach seiner jeweiligen planerischen Konzeption. Mit der Aufstellung des BBP/GOP verfolgt die Gemeinde Stegaurach im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials zentrumsnah gelegener Flächen im Sinne der Innenentwicklung
- Belebung des Zentrums
- Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen zur Nachverdichtung
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzung
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Stegaurach als Trägerin der kommunalen Planungshoheit, mit

dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung eines zu hohen Verdichtungsgrades im Plangebiet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung

- Gewährleistung einer Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die alle relevanten, örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im Umfeld überörtlicher Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraße B 22/ „Würzburger Straße“) berücksichtigt.
- Mit dem BBP/GOP verfolgt die Gemeinde Stegaurach das Ziel der Nachverdichtung und der Innentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und trägt dem Sparsamkeitsgebot nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.

Die Gemeinde Stegaurach verfolgt den Weg der Innentwicklung, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerörtlicher Gewerbe- und Industriebrachen, Baulücken, Grün- und sonstiger Brachflächen. Ihr städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (siehe (s.) Ausführungen in Kapitel (Kap.) 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01/2020)“ und in Kap. 6.2 „Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 „Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen nach Innen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die von der Gemeinde Stegaurach mit dem BBP/GOP praktizierte Innentwicklung entspricht dabei dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen und peripherie, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen. Die Gemeinde Stegaurach hat als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort hohe Qualität. Die Entwicklung nachverdichtbarer Flächen zu diesen Zwecken ist eine ihrer vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben. Es ist die Verantwortung der politischen Entscheidungsgremien alles zu unternehmen, um alle zur Gemeinde Stegaurach gehörenden Siedlungsflächen unter diesen Aspekten weiterzuentwickeln. Die Planänderung ist ein Baustein auf diesem Weg. Mit dem BBP/GOP berücksichtigt die Gemeinde Stegaurach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und damit die Bevölkerungsentwicklung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die zentrumsnah geplante Entwicklung zielt auch darauf ab, langfristig für eine ausreichenden Auslastung und den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und vorzuhaltenden Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. gastronomische, kulturelle Einrichtungen, Versorgungs- und Entsorgungssysteme usw.) zu sorgen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Insofern verfolgt die Gemeinde Stegaurach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Mit dem BBP/GOP fördert die Gemeinde Stegaurach die Er-

haltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Stadt- und Siedlungsflächenteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht das gemeindliche Anliegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Im Hinblick auf die weitere positive Entwicklung des Hauptortes und als Beitrag zur Aktivierung vorhandener Flächenreserven entspricht der BBP/GOP den Zielen und Vorgaben, die sich die Gemeinde Stegaurach gesetzt hat. Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Durch die Entscheidung, für das Planungsvorhaben ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, stellt die Gemeinde Stegaurach mittels der damit verbundenen Beteiligungsverfahren sicher, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange bzw. Interessen erkannt, aufgezeigt und gerecht mit- und gegeneinander abgewogen werden können und insbesondere die Öffentlichkeit von der ihr hieraus erwachsenden Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen kann. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach in seiner Sitzung am 15.07.2020 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Verfahrensart**

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches liegender Flächen vorsieht und ihre Umnutzung vorbereitet. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer BBP/GOP in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von ca. 0,07 ha (672 m<sup>2</sup>) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht wird. Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und abgesehen wird. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4

Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wird im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen. Den nachfolgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planbegründung Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter) enthält. Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Die Gemeinde Stegaurach kommt damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich wird daher im vorliegenden Fall nicht notwendig. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgesetzten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen bei der Aufstellung des BBP/GOP nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Maßnahmen wird auf die diesbezüglich relevanten, nachfolgenden Ausführungen sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

### 3.2

### Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die vorliegende Bauleitplanung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen 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, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
5. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
7. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Bamberg
8. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth

9. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erbendorf
10. Kreisheimatpfleger, Hr. Rössler, Altendorf
11. Kreisbrandrat, Hr. Renner, Hallstadt - Dörfleins
12. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
13. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Weitere Behörden/Träger wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

### **3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußerte sich die Öffentlichkeit nicht.

### **3.4 Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	21.06.2022
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss:	01.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.07.2022 - 10.08.2022
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung:	11.07.2022 - 10.08.2022
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	13.09.2022
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.10.2022
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.10.2022
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	18.11.2022
Satzungsbeschluss:	13.12.2022
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	01.01.2023

### **3.5 Verfahrensdurchführung**

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

## 4.

# LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1

## Lage des Plangebietes

Die Stegaurach liegt im oberfränkischen Landkreis Bamberg, westlich der Bundesstraße B 22, nördlich bzw. südlich der Staatsstraße St 2276 und ca. 4,5 km Luftlinie südwestlich der Stadt Bamberg (s. Abbildung (Abb.) 1).

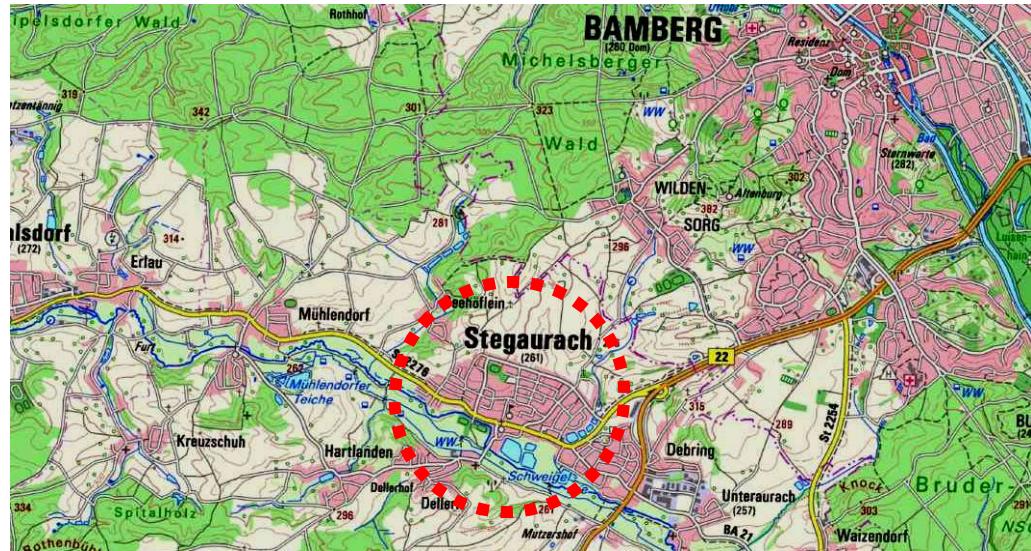


Abb. 1: Lage der Gemeinde Stegaurach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

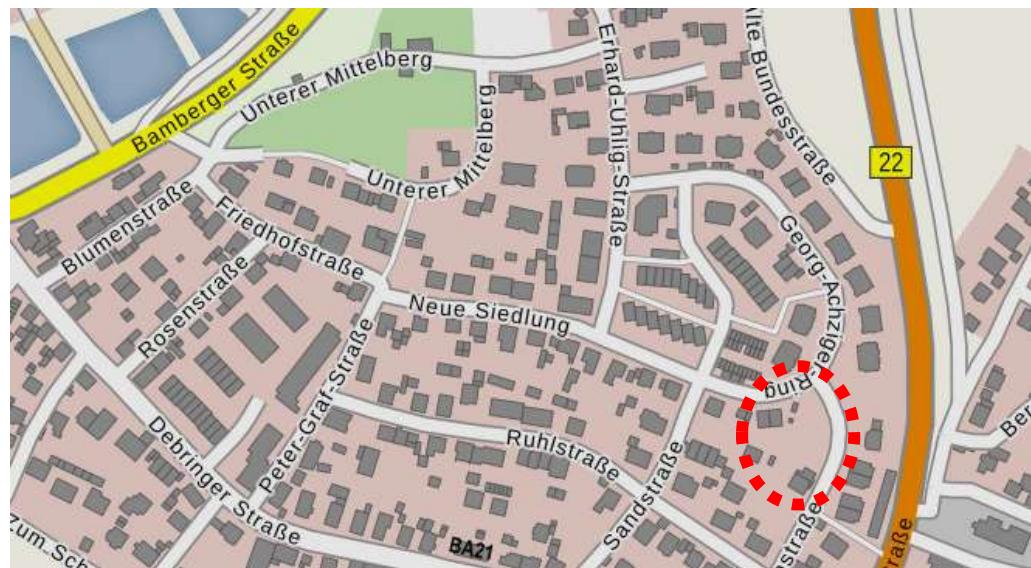


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage von Stegaurach (Lage mit rot gestrichelter Linie markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet liegt im Hauptort Stegaurach, zwischen der St 2276 im Westen und der B 22 im Osten an der Ecke „Georg - Achziger - Ring“/ „Kornstraße“ (s. Abb. 2).

## 4.2

### Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP beträgt ca. 0,07 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Stegaurach, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 610/73 (Spielplatz) und 854/5 („Kornstraße“),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 610/74 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen) und 854/5 („Kornstraße“),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 610/76 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 610/169 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen, Gartenflächen)

begrenzt und umfasst vollflächig das Grundstück Fl.-Nr. 610/185 und teilflächig das Grundstück Fl.-Nr. 854/5.

## 5.

### PLANGRUNDLAGEN

#### 5.1

#### Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2022)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Stegaurach, Stand: 05/2022) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

#### 5.2

#### Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2022)

Im Mai 2022 (03.05.2022) erfolgte durch H & P eine Bestandsbegehung zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse und Bestände.

#### 5.3

#### Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 13.12.2022), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Satzung (Stand: 13.12.2022), H & P, 96047 Bamberg

## 6. PLANUNGSVORGABEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)

#### 6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Gemeinde Stegaurach liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) innerhalb des Verdichtungsraumes (s. Abb. 3, Fläche in Rosa dargestellt) des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 3. Kreis in Magenta). Nach dem LEP ist die Gemeinde Stegaurach weder als Mittel- noch als Oberzentrum eingestuft und gilt demnach im System der zentralen Orte als Grundzentrum.

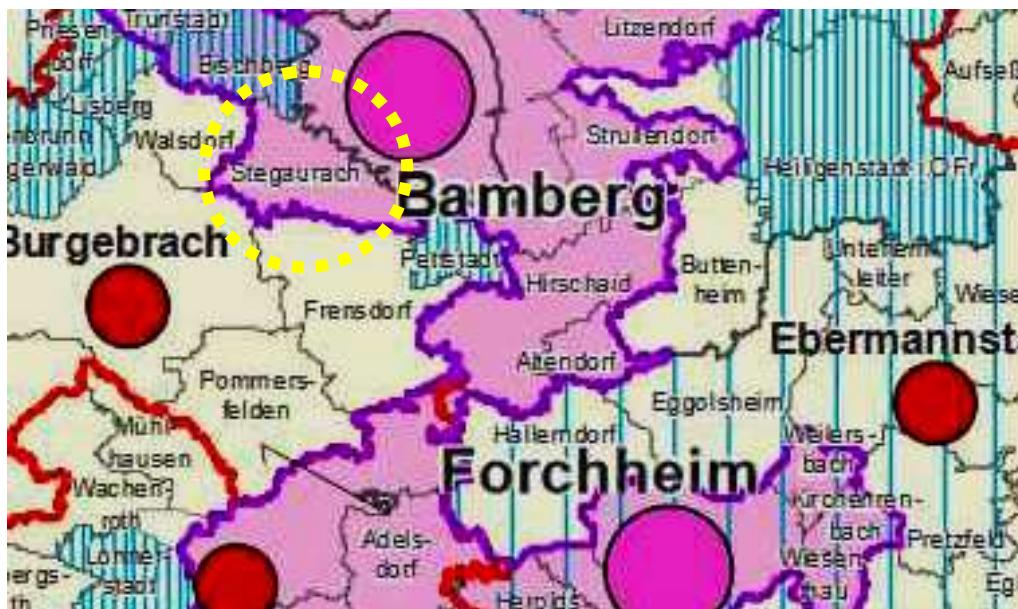


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage der Gemeindegebiete mit gelb gestrichelter Linie schematisch gekennzeichnet, Darstellung genordet; Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

#### Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung der Gemeinde Stegaurach als lebenswerte Gemeinde zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er in einem Teilbereich die planerischen Voraussetzungen für zukünftige Neuentwicklung schafft.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine we-

sentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um Flächen, denen im Hinblick auf Natur- und Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann die Gemeinde Stegaurach nicht erkennen.*

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.*

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die geplante Nachverdichtungsfläche ist an das öffentliche Straßennetz („Kornstraße“) angeschlossen. Die Gemeinde Stegaurach und mit ihr das Plangebiet liegen strategisch günstig an wichtigen überörtlichen Erschließungsstraßen sowie im Nahbereich des Oberzentrums Bamberg. Schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr findet sich nur im Oberzentrum Bamberg und ist ansonsten im näheren/weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Es handelt sich um einen BBP/GOP nach § 13 a BauGB zur Förderung der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um die Überplanung einer im geschlossenen Siedlungsflächenbestand liegenden Fläche.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Änderungen an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur in Folge des BBP/GOP werden nicht notwendig. Eine Überlastung in Folge der Festsetzung eines neuen Baurechtes ist ausgeschlossen.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

## 6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes.*

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen anderer Verfahren und Maßnahmen förderte die Gemeinde Stegaurach u. a. die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Pflege-, Betreuungs- und Wohneinrichtungen für Senioren und für gesundheitlich beeinträchtigte Menschen. Mit dem BBP/GOP bereitet sie die planungsrechtliche Zulässigkeit von eines Einfamilienhauses vor und zielt hier auf eine weitere Bevölkerungs-/Interessentengruppe ab. Sie fächert insofern das Grundstücksangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen auf. Dieses strategische Vorgehen zeigt, dass die Gemeinde Stegaurach bei ihren raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt und im Blick hat.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Mit dem BBP/GOP verfolgt die Gemeinde Stegaurach das Ziel der Nachverdichtung. Hierdurch wird der*

*Ressourcenverbrauch an anderer Stelle, insbesondere im Bereich der bislang noch freien Landschaft auf der „grünen Wiese“ vermieden. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen.*

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Die Gemeinde Stegaurach wird gegenüber der für den Landkreis Bamberg prognostizierten prozentualen Bevölkerungsentwicklung wachsen und nimmt damit im Landkreis Bamberg eine Ausnahmestellung ein. Sie übernimmt gegenüber dem benachbarten Oberzentrum Bamberg im gleichnamigen Verdichtungsraum eine wichtige Entlastungsfunktion und trägt dadurch zur Stärkung des Landkreises Bamberg gegenüber dem südlich benachbarten Landkreis Forchheim und dem dortigen Oberzentrum Forchheim bzw. zur Stärkung der Bedeutung des Landkreises Bamberg innerhalb der Metropolregion Nürnberg bei. Hierdurch wird gemäß den Vorgaben des Grundsatzes weitestmöglich eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region unterstützt. Die Gemeinde Stegaurach agiert hier, indem sie Flächen für notwendigen Wohnraum innerhalb des Hauptortes sichert/bereitstellt. Auf diese Weise bemüht sie sich um eine längerfristige Stabilisierung bzw. positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen und in ihrem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich langfristig um eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde Stegaurach versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil bzw. als Beitrag dafür, innerhalb ihres Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.*

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilläufen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, verhindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der BBP/GOP entspricht diesem Grundsatz. Die Gemeinde Stegaurach schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Hauptort sowie im Nahbereich zum Oberzentrum Bamberg die Voraussetzungen dafür, ein gut geeignetes Lebensumfeld anbieten zu können. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.*

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine möglichst langfristige Auslastung bzw. einen möglichst langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.5 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und wurden in die Abwägung über die Machbarkeit und Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauchs bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen u. a. in den Kapitel 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen die getroffenen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauchs gerecht werden.*

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Gemeinde Stegaurach hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies ist zu verneinen (s. Kap. 7.4 Geologie/Baugrund“, Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen.*

*Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu wird festgestellt: Es werden keine, für das Ortsklima relevanten Freiflächen überplant. Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) für die Region „Oberfranken - West“ handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldfächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion, außerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- sowie Frischlufttransportwegen im Bereich von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsgebietes, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „geringe Bedeutung“ zukommt.*

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und für das kulturelle Leben. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen - hier Wohnnutzungen - an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist u. a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten. Auch dieser Vorgabe entspricht der vorliegende BBP/GOP.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Errichtung neuer Straßen zur äußeren Erschließung der Plangebietsfächen wird nicht notwendig. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt hierbei ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte. Es handelt sich um eine flächensparende Planung (Nachverdichtung, Innenentwick-*

*lung). Die Plangeberin hat hier im Rahmen ihrer städtebaulichen Überlegungen und Zielvorstellungen der aktuellen Marktsituation und Nachfrage sowie dem städtebaulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Darüber hinaus soll durch den Verzicht auf eine hochverdichtete Bauweise (Mehrfamilienhäuser) eine zu starke Bevölkerungszunahme im Plangebiet zum Wohle und im Interesse der bereits ansässigen Bevölkerung vermieden werden. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen erfolgen innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauchs bei. Das hier neu errichtete Gebäude muss hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauchs den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die *Anspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Stegaurach notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebiete spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze usw. vorhanden). Auch für die passive Erholung, d. h. insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss, sind sie ohne Relevanz. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren und klar abgegrenzten Lückenschluss innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.*

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiet wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei dem überplanten Bereich handelt es sich nicht um einen ökologisch bedeutsamen Naturraum im Sinne des LEP. Wertvolle Grünlandbereiche und/oder Fließgewässer dritter Ordnung sowie schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Vom BBP/GOP bleiben Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft unbedeutet. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme kommt es zu einem teilflächigen Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung einer Brachfläche in ein privates Garten-, Baugrundstücke). Wildwechsel o. ä. konnten im Plangebiet erwartungsgemäß nicht festgestellt werden, so dass eine Beeinträchtigung auch von landgebundenen Wanderkorridoren ausgeschlossen ist. Die Flächen des Plangebietes fungieren nicht als Rastplätze für Zugvögel o. ä. Bodenbrütervorkommen konnten nicht nachgewiesen. Der BBP/GOP sieht im Hinblick auf die Durchlässigkeit eingeschränkende Maßnahmen vor (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, Bodenabstand von Zäunen).*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung.*

gung/-versickerung vor (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche o. ä. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Boden-, Bau- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

## 6.2 **Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)**

Die Gemeinde Stegaurach gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“. Stegaurach ist als Grundzentrum eingestuft (s. Abb. 4, gelber Kreis mit schwarzem Punkt) und liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 4, violette Fläche).

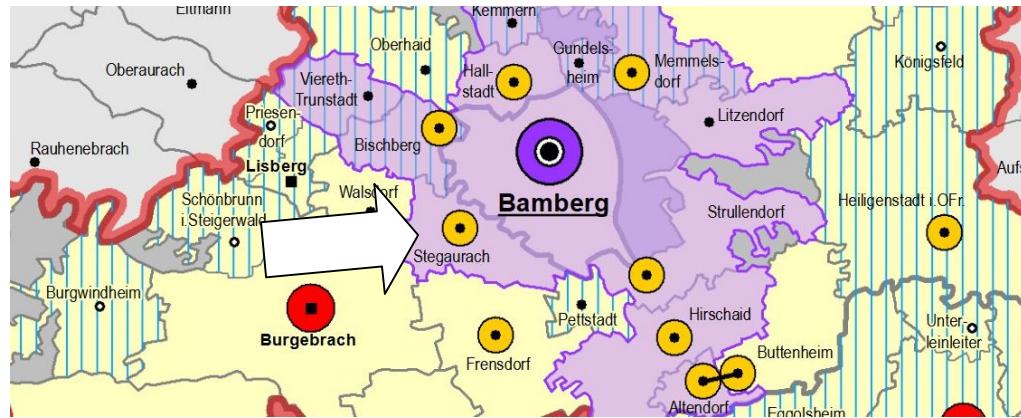


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Stegaurach markiert mit weißem Pfeil; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Vorgaben von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Gemeinde Stegaurach ist davon überzeugt, dass der BBP/GOP ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Hauptortes bzw. innerhalb seiner Siedlungsflächen als Erholungsraum in Folge der Ausweisung des geplanten Baugebietes ist ausgeschlossen. Bereits bedingt durch die vergleichsweise geringe Größe und seine ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet, zumal die überplante Fläche für eine aktive Erholung durch die Öffentlichkeit/Allgemeinheit ohne Bedeutung ist und sich zukünftig auch die passive Erholungseignung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) nicht verändern bzw. verschlechtern wird.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es ist nicht erkennbar, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes o. ä.) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden weder durch das Plangebiet auf die Umgebung noch umgekehrt unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst bzw. einwirken. Eine Überlastung insbesondere des örtlichen/überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der Bauflächenausweisung ist nicht zu befürchten. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) und 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Geothermie“), in 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen, zu erhalten und vor allem im Verdichtungsraum Bamberg zu verbessern. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Belastung von Boden, Wasser und Luft kann aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) weitgehend ausgeschlossen werden bzw. ist - wenn überhaupt - dann nur im für Wohngebiete typischen, haushaltsüblichen Umfang anzunehmen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II, 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilläufen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Gemeinde Stegaurach vertritt vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um eine Fläche handelt, die ausreichend leistungsfähig ist, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält die Gemeinde Stegaurach den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wä-

ren. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzuordnen. Demnach gehören die Flächen des Plangebietes nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Gemeinde Stegaurach nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgesetze) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenanzahl). Die Gemeinde Stegaurach hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Ausführungen in Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Die Gemeinde Stegaurach hat dargelegt, warum die geplante Bauflächenausweisung alternativlos ist.

- Insbesondere in den Verdichtungsräumen sowie im Bereich der Entwicklungssachsen von überregionaler Bedeutung soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorhergehenden Ausführungen zu Punkt A II 1.1.4 (Z) (RP) bzw. zu Punkt A II 2.1 (Z) (RP) gelten hier sinngemäß.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I, 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RP von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist festzustellen, dass es sich bei den von Planung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, wertvolle oder seltene Lebensräume handelt, die besonders zu schützen sind. Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und sind gewürdigt (s. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“).*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind keine Grün-/Freiflächen und wertvollen Baumbestände im Sinne des RP vorhanden.*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubaufächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt.

*Eine bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Gemeinden in Folge des BBP/GOP ist nicht festzustellen.*

- Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere im Verdichtungsraum Bamberg gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI 1.8 (Z), RP).

**Hierzu wird festgestellt:**

*Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.*

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B VI 2.1 (Z), RP).

**Hierzu wird festgestellt:**

*Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.*

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Treppgrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

**Zusammenfassende Bewertung:**

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

## **6.3 Überörtliche Planungen**

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Stegaurach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 den BBPG/OP 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 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 den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Die Gemeinde Stegaurach kann jedoch auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen und sieht daher von deren Anhö-

rung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab. Die Gemeinde Stegaurach ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

## 6.5

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. 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. FNP-/LSP - Änderung vor. Der FNP/LSP stellt die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Dem Entwicklungsgebot ist entsprochen.

## 6.6

### Im Zuge des Verfahrens überplante rechtskräftige Bebauungspläne

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung (07.10.1986) des Landratsamtes (LRA) Bamberg am 01.11.1986 trat der Bebauungsplan für das Gebiet „Neaurach“ in Kraft (s. Abb. 5). Der BBP „Neaurach“ wurde zwischenzeitlich zehnmal geändert (zuletzt durch den BBP/GOP „Mittelberg“ mit Änderung BBP „Neaurach - Friedhof“ und Änderung vBBP „Sondergebiet Nahversorgung“ (Satzungsbeschluss: 14.12.2021, Rechtskraft: 01.01.2022).

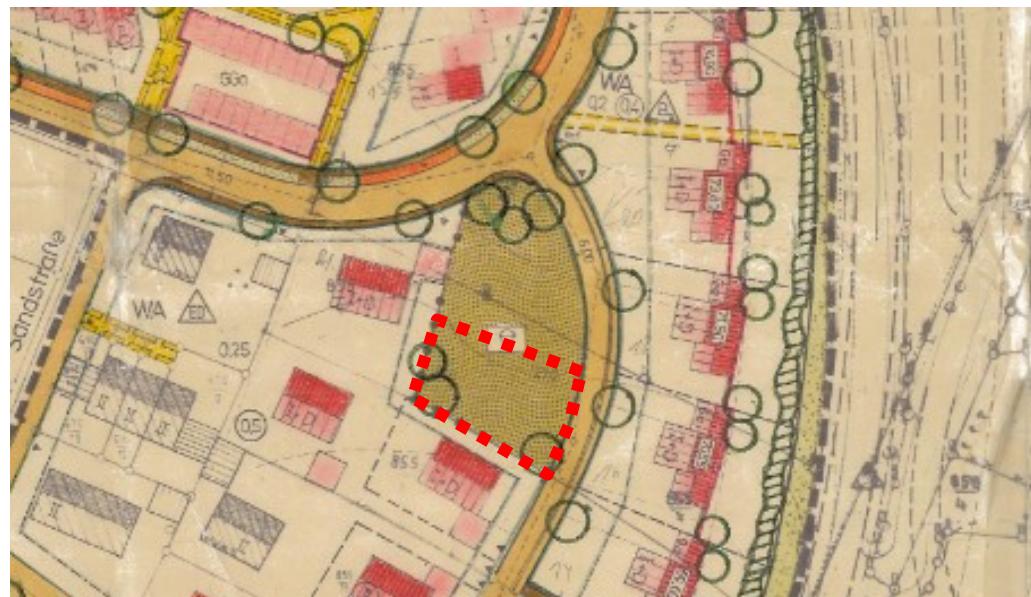


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planurfassung des BBP für das Gebiet „Neaurach“; Gelungsbereich des vorliegenden BBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: Gemeinde Stegaurach)

Der BBP „Neaurach“ setzt im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 610/185 (Gmkg. Stegaurach) eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie randlich zu pflanzende Einzelbäume (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) fest.

## 7.

# STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 7.1

## Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation im Plangebiet ist den nachfolgenden Abbildungen (s. Abb. 6 und 7) zu entnehmen.



Abb. 6: Blick von Osten in Richtung Südwesten des Plangebietes (Quelle: H & P)



Abb. 7: Blick von Osten in Richtung Nordwesten des Plangebietes (Quelle: H & P)

Das Grundstück Fl.-Nr. 610/185 (Gmkg. Stegaurach) ist gehölzfrei. In der Nordostecke und entlang der Süd- und Westgrenze befindet sich eine grasreiche Ruderalfleur mit wenigen Kräutern (u. a. Wiesenkerbel, Labkraut, Brennnessel, Ampfer). Hier befinden sich mehrere Ablagerungen (u. a. leere Holzpaletten, Reste von Blumenerde, verschiedene Betonformsteine, Plane). Im Westen befindet sich östlich an die Ruderalfleur angrenzend eine mit v. a. Brennnessel und Labkraut bewachsene Oberbodenmiete. Im Einfahrtsbereich (Südostecke) ist das Grundstück auf einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> aufgeschottert. Die anderen Flächen weisen keinen Oberboden und auch keinen nen-

nenswerten Bewuchs auf. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Verkehrs-lärmemittenten (B 22 im Osten).

## 7.2

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG, Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 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) sind im Geltungsbereich des BBP/GOP oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes für den Landkreis Bamberg weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden. Amtlich kartierte Biotope gemäß Bayerische Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine nach § 30 BNatSchG und keine nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

## 7.3

### **Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch den BBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## 7.4

### **Geologie/Baugrund**

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias

- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer Keuper
- Formation: Löwenstein - Formation
- Geologische Einheit: Mittlerer Burgsandstein
- Gesteinsbeschreibung: Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z. T. gerölleführend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatkauern, weißgrau

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbiologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten
- Gesteinsbeispiele: Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen
- 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 Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebiete in einem Bereich überwiegend mit Braunerde und verbreitet Pseudogley - Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils 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. Insofern verstehen sich die vorhergehenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschgefährlichkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag, o. ä.) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.

## 7.5

### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbe standteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

## 7.6

### Geothermie

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden möglich ist. Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Ge steinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgesteinen auszugehen. Auch der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als weitgehend grabbar eingestuft, partiell kann aber Fest gestein auftreten. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist eben falls 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 bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen das WWA Kronach und das LRA Bamberg für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hier für notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin gewiesen. In diesem Falle wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zu ständigen WWA Kronach empfohlen.

## 7.7

### Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

#### 7.7.1

#### Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018
- Wassersensible Bereiche

## 7.7.2

### Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung 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 Süden (Talraum der „Aurach“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

### 7.7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

### 7.8.1 Gestaltung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Orts-/Siedlungsbildes ist ausgeschlossen. Weder bei den bestehenden Siedlungsflächen noch dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Orts-/ 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. Daher ist eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der bisherigen Anwohner unter diesem Aspekt nicht erkennbar. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzung ist sichergestellt, dass sich das künftig im Plangebiet zulässige Wohn-/ Hauptgebäude nahtlos in den umgebenden Bestand einfügt.

### 7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

#### Verkehrslärm:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sind planerisch berücksichtigt (s. Kap. 11.4 „Verkehrslärm“). Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen (durch ein neues Baurecht) auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. In Folge der Ausweisung des Baugebietes 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.

#### Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) während der Bauzeit sind unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzugs des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 6 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräu-

schimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des BBP/GOP den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung des BBP/GOP ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der BBP/GOP selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Zur Konkretisierung dessen, was den Nachbarn als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970 Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970 - VVBaulärm, abgedruckt in MABI NR. 1/1971) herangezogen werden. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend jedoch nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm).

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Gemeinde Stegaurach, Sicherheitsbehörden, Baufirma, LRA) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

#### Sonstiges:

In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten Grundstücke.

Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe).

In Folge der Bauflächenausweisung 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 ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorga-

ben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

#### 7.8.3 Bestandssparten

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel. 8.7 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen.

#### 7.8.4 Spielplatzfläche

Bis dato als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Flächen im Umfang von ca. 0,05 ha (ca. 543 m<sup>3</sup>) werden überplant und in ein Wohnbauflächen geändert. Die Gemeinde Stegaurach ist Rahmen von Abstimmungen und Diskussionen mit den zuständigen Gremien im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens zu dem Ergebnis gekommen, dass die damals in der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Neuaurach“ festgesetzten Spielplatzflächen überdimensioniert sind und die nunmehr auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 610/73 (Gmkg. Stegaurach) verbleibende Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 740 m<sup>2</sup> ausreichend groß dimensioniert ist, um die Gebietsversorgung im notwendigen Umfang sicherstellen zu können. Zwischenzeitlich und ganz aktuell wurde die dortige Spielplatzfläche mit hohem finanziellem, sechsstelligem Aufwand in eine attraktive (auch topographisch abwechslungsreich gestaltete Spielelandschaft (Sandspielflächen mit Matschbereich, Sitzgelegenheiten, Picknicktischen, Rutschen, Balancier - Parcours, Klettergerüste Schaukel, Trampolin, großzügigen Rasenflächen, Fahrradanhängerbügeln, Einzäunung, Heckengehölz-, Baumpflanzungen) angelegt. Das Gesamtkonzept hat die hohe Zustimmung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit gefunden. So sprach/spricht nichts dagegen, Teile der bisher festgesetzten Grünfläche im Sinne der Nachverdichtung für ein weiteres Baugrundstück zu nutzen.

### 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*Allgemeiner wichtiger Hinweis:* Mit den im Rahmen der 11. Änderung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung treten die für das Plangebiet bis dato maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Neuaurach“ (Rechtskraft: 01.11.1986) vollständig außer Kraft.

#### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig, da sie an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht und auch nicht erforderlich sind. Diese Festsetzung entspricht der gleichlautenden Vorgabe der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Neaurach“ und fügt sich insofern nahtlos in den umgebenden Bestand ein.

Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt werden. Die Gemeinde Stegaurach hält diese Begrenzung zudem für die vorliegende Grundstücksgröße als vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar.

## 8.2

### Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Diese Vorgabe berücksichtigt den für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswert. Für die Nachbargrundstücke gilt gemäß der rechtskräftigen Planurfassung eine GRZ von 0,25. Diese Grundstücke sind jedoch größer. Um die Nutzbarkeit der Plangebietsfläche nicht in unzumutbarer Weise einzuschränken, hat sich die Gemeinde Stegaurach für das Plangebiet daher für das festgesetzte höhere Maß entschieden.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach wird mit 0,5 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dieses Maß entspricht unverändert dem festgesetzten Maß der angrenzenden Baugrundstücke. Die Gemeinde Stegaurach gewährleistet damit einen Gleichklang zwischen den Grundstücken und vermeidet die Zulässigkeit eines im Vergleich zur Grundstücksfläche überdimensionierten und damit nicht passenden Baukörpers.

Für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) gilt unverändert ein Maß von 0,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Für die vorgenannte, maximal zulässige Höhenlage der OK RFB EG wird folgender unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP) definiert:

- Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (SBL)/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 8)

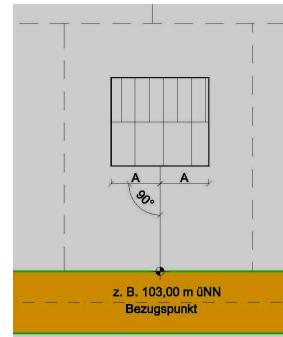


Abb. 8: Darstellung des unt. HBP (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Unverändert zulässig sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Damit fügt sich das künftige Wohn-/Hauptgebäude nahtlos in den umgebenden Siedlungsflächenbestand (ebenfalls zweigeschossig) ein.

Die maximal zulässige Firsthöhe des im Plangebiet künftig zulässigen Wohn-/Hauptgebäudes wird mit 9,50 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungsbild, Topographie) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechnischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeauflaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG\_des geplanten Wohn-/Hauptgebäudes nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechnischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

## 8.3

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenstern (Baugrenzen, s. dick blau strichpunktierter Linie in der Planurkunde kenntlich gemacht und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig ist die Errichtung nur eines freistehenden Einzelhauses (E) in der offenen Bauweise (o) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Diese Vorgaben entsprechend dem Stil der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung.

Die Errichtung von Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (kann im Internet auf der gemeindlichen Homepage eingesehen werden) einhalten. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch wird eine unwieder-

bringliche Überbauung des das Plangebiet kreuzenden Mischwasserkanals unterbunden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie (SBL) einhalten.

## 8.4 Verkehrsflächen

In den in Planzeichnung flächig in oranger Farbe gekennzeichneten werden gemäß ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung (überwiegend der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienend) öffentliche Straßenverkehrsflächen („Kornstraße“) festgesetzt und mit der grünen Straßenbegrenzungslinie (SBL) umgrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Durch die Einbeziehung dieser Straßenverkehrsflächen erfüllt der BBP/GOP die Anforderungen, die an einen qualifizierten Bebauungsplan zu stellen sind.

## 8.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### 8.5.1 Allgemeine Hinweise

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sowie mit dem „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ FGSV - Nr. 939 (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen). Demnach dürfen Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) nur bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Gleichfalls sind die Hinweise im zu beachten. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Analog den umgebenden Siedlungsflächen ist für neue Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des BBP/GOP eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) 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. Im Rahmen der Bauvorlage ist mittels eines Baugrundgutachtens zu prüfen, in wie weit sich der örtliche Untergrund zur Versickerung eignet. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Ein-

leitung auch des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation alternativlos.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstau-ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

#### 8.5.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen (Mischwasserkanal DN 300/400 Stz in der „Kornstraße“ bzw. Mischwasserkanal DN 250 Stz direkt im Grundstück). Deren Leistungsfähigkeit wurde im Vorfeld hinsichtlich ihrer Aufnahmefähigkeit der künftig neu hinzukommenden Schmutzwasserfracht geprüft und ist gegeben. Bauliche Er tüchtigungs-/Ausbaumaßnahmen an der vorhandenen Kanalisation bzw. an der vorhandenen Kläranlage in Folge der Ausweisung der neuen Wohngebietsfläche werden nicht notwendig. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann und wird der zentralen gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden.

#### 8.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der gesamte, umgebende Siedlungsflächenbestand wird im Mischsystem entwässert. Eine Trennkanalisation ist nicht vorhanden.

Eine Vorflut ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer („Aurach“) befindet sich in einer Luftliniendistanz von mind. 350 m südlich außerhalb des Plangebietes. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in diese Richtung ist daher nicht machbar.

Im Umfeld des Plangebietes sind auch keine Regenrückhalte- und/oder Versickerungsbecken vorhanden, in die die Geltungsbereichsflächen entwässern könnten.

Auf Grundlage der durch die Gemeinde gewinnbaren Erkenntnisse (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) in Kombination mit den das Plangebiet betreffenden Informationen der amtlichen Bodenschätzung (stark lehmiger Sand) ist hier davon auszugehen, dass hier nicht ausreichend versickerungsfähige Untergrundverhältnisse vorherrschen, also eine Niederschlagswasserversickerung auf Privatgrund nicht im notwendigen Umfang sichergestellt werden kann. Dies ist jedoch im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zu verifizieren.

Für eine Versickerung auf Privatgrund gelten u. a. folgende Vorgaben:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.

- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA - Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Der „Kornstraße“ darf aus dem angrenzenden Privatgrundstück heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf durch das Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Weitere Festsetzungen (u. a. zur Belastung öffentlicher Grundstücke bzw. privater Grundstücke mit von Privatgrund ungeordnet abfließendem Niederschlagswasser) sind daher nicht notwendig.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Zisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis

sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicher-  
raum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde.  
Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit  
vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. ge-  
nügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung nicht) oder ohne  
gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser  
mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das  
Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur  
Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zis-  
ternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um ei-  
genständige „Rückhaltezisternen“.

#### 8.5.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung ange-  
schlossen werden. Diese wird im Gemeindegebiet vom Zweckverband zur  
Wasserversorgung der Auracher Gruppe betrieben. Ein hierfür notwendiges  
Leitungsnetz ist entlang der „Kornstraße“ vorhanden.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruk-  
tureinrichtungen sind durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn in Abstim-  
mung mit der Gemeinde Stegaurach und den jeweils zuständigen Spartenträ-  
gern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der „Kornstraße“ vorhan-  
den. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung  
o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausfüh-  
rungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

##### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfor-  
dernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt.  
Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch  
- eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup> innerhalb eines Zeitraums von 2  
Stunden zur Verfügung stehen. Auf die diesbezüglich relevanten, vorherge-  
henden Ausführungen zur Trinkwasserversorgung wird hingewiesen.

#### 8.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils  
nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße  
(„Kornstraße“) bereitzustellen. Die in der Planurkunde dargestellte öffentliche  
Straßenverkehrsfläche (Bestand) ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für  
die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) für das Befahren durch das maximale  
Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert. Die Müll-  
beseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Bamberg durch  
hierfür beauftragte Abfuhrunternehmen. Diese sammeln die anfallenden Ab-  
fallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack usw.) regelmäßig zu

den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führt sie einer geordneten Entsorgung zu.

## **8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.6.1 Allgemeine Hinweise**

Der in der Planzeichnung dargestellte neue Baumstandort bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen. Die von der Gemeinde Stegaurach getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Stegaurach von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) sowie für deren anschließende Pflege hat die Gemeinde Stegaurach gleichfalls abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002) usw.) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/Entwicklungspflege o. ä.) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

### **8.6.2 Vorgaben für das Baugrundstück**

Es ist mind. ein klein- bis mittelgroßkroniger, standortgerechter, stadt-klimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstress-toleranz und hoher Frosthärt e zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Mindestpflanzpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

Das Spektrum zulässiger Laubbäume ist bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeengt. Die gewählte Festsetzungsformulierung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemei-

nen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub usw.).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Malus - Hybriden, Mespilus germanica, Quercus petraea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Ulmus hollandica usw. (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub> - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbefestigung, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtlimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärtung zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, z. B. Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Faulbaum (Frangula alnus)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetzt zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Gemeinde Stegaurach auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

## 8.7

## Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP zeichnerisch festgesetzt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV, schwarze Farbe).

In den in der Planzeichnung im Süden des Grundstücks Fl.-Nr. 610/158 (Gmkg. Stegaurach) liegenden Teilflächen werden mit einem Leitungsrecht (MW DN 250 Stz, Gesamtbreite 5,0 m, 3,0 m bzw. 2,0 m beiderseits der Lei-

tungsachse) zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Stegaurach festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Allgemeiner wichtiger Hinweis: Mit den im Rahmen der 11. Änderung getroffenen örtlichen Bauvorschriften treten die für das Plangebiet bis dato maßgebenden örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Planurfassung des BBP „Neaurach“ (Rechtskraft: 01.11.1986) vollständig außer Kraft.

### 9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

### 9.2 Dachgestaltung

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sowie der Carports, Garagen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind das Sattel- (SD), das Walm- (WD) und das Zeltdach (ZD) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Diese Dachformen sind bereits im umgebenden Siedlungsflächenbestand vorhanden, so dass sich das festgesetzte Spektrum einfügt. Im Bereich von Carports, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen ist zudem auch das Flach- (FD) und das Pultdach (PD) zulässig. Diese sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaft) zu versehen. Die Dachbegrünung trägt dem Aspekt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsbild, den Belangen des Kleinklimas (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser Rechnung. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Gelungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch das Ziel ist, zukünftig die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) zuzulassen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton Rot. Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorge-

ben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Metalldacheindeckungen sind unzulässig. Sie passen gestalterisch nicht in das Ortsbild und sind auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

### 9.3

### Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle. Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten/Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

## 9.4

## Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Stegaurach entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren und behindern würde. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL; ob. HBP: OK Zaunsockel). Aus dem vorgenannten Grund müssen Einfriedungen an allen übrigen (seitlichen, hinteren) Grundstücksgrenzen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedungen).

Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.

Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Garagen-, Carport-, Stellplatzvorbereiche, -zufahrten sind unzulässig (Begründung: Gewährleistung eines priv. Stauraum vor Garagen/Carports).

Anstelle grenzständiger Zäune sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (inkl. Sockel/Bodenabstand, unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) aus standortgerechten, stadtökologischen Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig Funktion/Bedeutung als Insektenährgehölz/-weide zukommt. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/ funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch die ständigen optischen Veränderungen der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO<sub>2</sub>).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.

- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

## 9.5 Stellplätze, Carports

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird verwiesen.

## 9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Damit will die Gemeinde Stegaurach baulichem Wildwuchs innerhalb des Privatgrundstückes sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

## 9.7 Nicht überbaute Flächen

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, nicht überdachte Pkw - Stellplätze, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und -zugänge, Müllsammlstellen, Zufahrten, Flächen für die Mülllagerung) sind in ökologisch günstigen, (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen, zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Grundstücksflächen kommt nur eine vernachlässigbare artenschutztechnische Bedeutung/Funktion zu, sowohl für die Flora als auch für die Fauna (insbesondere auch für Insekten). Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch viel stärker wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte usw.) zu. Auch aus gestalterischer Sicht führen derartige Flächen zu einer Verarmung des Siedlungsbildes. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur

Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, stattdessen tragen sie zu Staubbildung bei. Hiervon ausgenommen sind für Flora/Fauna relevante und wertvolle im Sinne artenreich und intensiv gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum), Sandkästen sowie Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Außenspielgeräten und Traufstreifen.

## 9.8

### Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Mit dieser Festsetzung trägt die Gemeinde Stegaurach dem Schutz nachaktiver Insekten sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ Rechnung. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Die Beleuchtung ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

## 10.

### IMMISSIONSSCHUTZ

#### 10.1

#### Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen (Immissionsorte (IO)):

- |               |                        |          |
|---------------|------------------------|----------|
| • IO im „WA“: | tags (6.00 - 22.00):   | 55 dB(A) |
|               | nachts (22.00 - 6.00): | 40 dB(A) |

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte Wärmepumpe o. ä. alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA - Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ergibt sich insofern ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA - Lärm von max. 49 dB(A) tags und von 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Betreiber und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschemittiger Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittiger Aggregate in Nischen, Mauer ecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisierte Aufstellung bzw. Be festigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibratio nen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschir

mung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

## 10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

### Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmisionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Carports und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

### Anwohnerverkehr:

Der mit der Ausweisung eines einzigen neuen Baurechtes und der hier maximal zulässigen 2 Wohneinheiten verbundene Anwohnerverkehr ist nicht abwägungserheblich.

## 10.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der B 22 und ist hier dem Verkehrslärm von drei Seiten (Norden, Süden, Osten) ausgesetzt, so dass ein effektiv wirksam werdender Schutz in Form architektonischer Selbsthilfe (Anordnung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten) nicht möglich ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm gelten daher folgende Vorgaben:

- Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen Fensterschützenswerter Räume nach DIN 4109 an den Gebäudenord-, -süd- und -westfassaden mindestens der Schallschutzklaasse 3 gemäß VDI - Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) entsprechen und mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude - die Geräuschbelastung an der maßgeblichen Fassadenseite sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterhalb der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“) liegt.

## 11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

### 11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Gemeinde Stegaurach geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Gemeinde Stegaurach hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Bau- denkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wasser- sensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Kap. 8.5.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben

der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.

## 11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Gemeinde Stegaurach als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschatdstoffen im All-

gemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch im konkreten Planfall ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (also innerhalb des Geltungsbereiches) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen Grünflächenanteils innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl,
  - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung eines Pflanzgebotes
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Festsetzung von besonders stadtclimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärtete (mit optimalen Wirkefekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung usw.)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Hinweis/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen usw.

- Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen/Geschossigkeiten)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflusste und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
  - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

### 11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschatdstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BlmSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist auch die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsfläche. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschatdstoffbelastung.

### 11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimarechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Gemeinde Stegaurach nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten (zumindest teilweise) zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im Bebauungsplan ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe. Hierzu wird festgestellt:

Gemäß Auskunft der Schutzwertkarte „Luft und Klima“ (LEK) handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldbäume). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Kaltluftproduktionsfunktion, außerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- sowie von Frischlufttransportwegen im Bereich von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftsicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftsicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftsicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschaadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen.

Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsgebietes, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „geringe Bedeutung“ zukommt.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besondere städtebauliche Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Die Gemeinde Stegaurach verzichtet daher auf zusätzliche, verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) und begründet dies weiterhin wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens der Gemeinde Stegaurach getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit der Bauherren ein.
- Die Gemeinde Stegaurach kann nicht erkennen, dass sich durch das neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/ spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedermann bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach dem die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, FernwärmeverSORGUNG, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Gemeinde Stegaurach eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsfrei sein.

- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

## 12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### 12.1 Allgemeine Hinweise

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)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, son-

dern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüf-relevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist die Plangeberin unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es durch die Gemeinde Stegaurach im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/ Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugs-hindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstands hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Gemeinde Stegaurach hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleichermaßen gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die norm-konkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Be-standsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht,

besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann. An diesen Vorgaben und an diesem Maßstab hat sich die Gemeinde Stegaurach bei der Durchführung der Bestandsaufnahmen orientiert.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arteninformationsseiten (LfU)
- Bestandsaufnahme (03.05.2022), H & P, 96047 Bamberg)

## 12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

### 12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 6131 (Bamberg Süd, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten aus, für den Landkreis Bamberg (größere Bezugsebene) das Vorkommen der Dicken Trespe (Lebensräume: Vorwiegend Ackerränder, seltener auf gräsigem Feldwegen und Wiesen; vor allem in Beständen von Wintergetreidesorten wie Dinkel, Weizen und Futtergerste, aber auch in Hafer-, Roggen-, Mais- und Rapsäckern; vorübergehend auf Ackerbrachen und Ruderalstellen; Vorkommen von Ebene bis in mittlere Gebirgslagen; keine besonderen Ansprüche an bestimmte Boden-/Klimabedingungen; Biologie eng an Dinkelanbau angepasst; Samen werden bei Getreideernte mitgedroschen; da Samen bei Saatgutreinigung früher nur teilweise ausgesiebt wurden, erfolgte bei Getreideaussaat unbeabsichtigt auch Trespenaussaat) und des Europäischen Frauenschuhs (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern/Fichten; in selteneren Fällen auch auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüschen oder Wäldern zu finden; Halblicht - Halbschatten - Pflanze; voll besonnte Offenlandstandorte werden gemieden; windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung werden bevorzugt; häufig auf frischen bis mäßig trockenen, kalk- und basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen beider Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen der Art konnten bei der Begehung nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

##### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für Landkreis das Vorkommen des Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe), der Haselmaus (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchsicht mit ausreichender Nahrung z. B. Früchten, Insekten, Blüten, Pollen, Blüten sowie flächigen Hecken/ Feldgehölzen, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen) und der Wildkatze nach (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdi ckichten, Wurzelstellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/ Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Bestandsbegehung konnten keine Nachweise erbracht bzw. Beobachtungen getätigkt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

##### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug nutzen.
- Es sind keine, als Winter- und/oder Sommerquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholz-, Holz- und Bretterstapel nicht vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gebäude vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten und beseitigt werden müssten.
- Im Plangebiet sind keine Gehölze oder ähnlich relevanten Leitstrukturen vorhanden, die beseitigt werden müssten.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt auch zukünftig erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Nicht auszuschließen ist, dass künftig neu entstehende Wohn-/Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/ Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben könnten. Demnach eignen sich auch die neu entstehenden Siedlungsflächen und Gebäude als Jagdgebiet und Lebensraum.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehung (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im weiteren Umfeld außerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen bzw. kombinierte Wald-/Gewässerlebensräume, daher ist davon auszugehen, dass die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt werden.

- Im Plangebiet selber sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben im Geltungsbereich ist unter diesem Aspekt auszuschließen.
- Es sind keine, als Winterquartier nutzbaren, unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholz-, Holz- und Bretterstapel nicht vorhanden (geeignet für die Rauhautfledermaus).
- Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände vorhanden, die beseitigt werden müssten.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt auch zukünftig erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehung (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigten werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse aus (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; inzwischen durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Straßenböschungen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege/Habitate; hauptsächlich limitierender Faktor für Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnter, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen), für den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Schlingnatter (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener - halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhaufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken-/Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedelt werden auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als

Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand, vor allem in naturnah gepflegten Gärten, und an unverfügtem Mauerwerk zu finden; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen deutlich unter 500 m; nicht sehr mobil; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämme, Waldwege oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden) und der Mauereidechse (Lebensräume: Südexponierte, trockenwarme, sonnige, steinige Standorte mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine oder Felsen; wichtig sind Schlupfwinkel in unmittelbarer Nähe der Sonnenplätze).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Sumpfschildkröte notwendigen Strukturen fehlen im Plangebiet.
- Im Rahmen der Bestandsbegehung konnte ein Zauneidechsenvorkommen nicht nachgewiesen. Gegen einen Besatz sprechen die völlig isolierte Lage des Plangebietes zwischen Verkehrsflächen und weitestgehend intensiv gestalteten, genutzten privaten Garten-/Grünflächen. Gegen einen Besatz sprechen weiterhin die vor Ort ersichtlichen, verdichteten, nicht (mehr) grabfähigen Böden sowie insgesamt die lokal anstehenden Böden (schwere, stark lehmige Sande). Darüber hinaus wurde weitgehend flächendeckend die anstehende Oberbodenauflage abgeschoben. Aufgrund des gewonnenen Gesamteindruckes kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet mit hinreichend notwendiger Gewissheit ausgeschlossen werden.
- Vorkommen der Schlingnatter konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, ebenso keine Mauereidechsen (die für die Thermoregulation notwendigen Vertikalstrukturen fehlen).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Kreuzkröte, des Europäischen Laubfrosches, der Knoblauchkröte und des Nördlichen Kammolches nach, bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Gelbbauchunke, des Kleinen Wasserfrosches und des Springfrosches.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Innerhalb des Geltungsbereiches fehlen die notwendigen Voraussetzungen und Habitatstrukturen für alle genannten Amphibienarten.
- Im Umfeld des Plangebietes sind keine Feuchtlebensräume vorhanden, aus denen die Arten in das Plangebiet einwandern könnten.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare der Arten erwartungsgemäß weder verhört noch beobachtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis nur das Vorkommen der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel-/Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; warme Gewässer mit sauberem Wasser, kiesig - sandigem Grund, geringer Fließgeschwindigkeit und geringer Wassertiefe, sonnige Uferabschnitte mit nur geringer Beschattung).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der hohen räumlichen Distanzen zum nächstgelegenen Fließgewässerlebensraum („Aurach“) sind auch Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare im Plangebiet auszuschließen.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten Exemplare nicht beobachtet werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mit MULM gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern MULM, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaum-alter und damit Habitattradition) und des Großen Eichenbocks nach (Lebensräume: Ursprünglich eichenreiche Hartholzauen großer Flüsse sowie andere eichenreiche, lichte Wälder, Park-/Grünanlagen, Hütungen oder Alleen; Eier werden meist in Rindenspalten lebender Bäume abgelegt, in Mitteleuropa in der Regel an Stiel-/Traubeneichen; kränkelnde, sonnenexponierte (auch solitärstehende) Bäume werden bevorzugt; Larven leben zunächst unter der Rinde, bohren sich allmählich bis ins Kernholz und verpuppen sich dort nach drei bis fünf Jahren; Käfer überwintern in „Puppenwiegen“ und schlüpfen im Frühjahr; während Flugzeit (Ende April - Ende Juli) Ernährung vorwiegend vom Saft blutender Eichen oder von reifem Obst; überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv; werden nur wenige Monate alt; stabile Populationen existieren nur bei ausreichendem Angebot an starken Eichen (BHD > 80 cm); Belegung von schwachen Stämmen oder Kronenästen ist Indiz für unzureichende Habitat-

qualität; geringes Ausbreitungsvermögen; leben meist über viele Generationen an bzw. in Brutbaum, der oft an fingerbreiten ovalen Schlupflöchern zu erkennen ist), auf der Ebene des Landkreises nur das Vorkommen des Eremiten.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen beider Arten notwendigen Biotopbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfen des Großen Wiesenknopfs; nach Schlupf bohrt sich Raupe in Pflanze ein und befrisst die Blüte von innen; im vierten Larvenstadium verlässt Raupe die Pflanze und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten; als Hauptwirt fungiert Rote Knotenameise [Myrmica rubra]; Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d. R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; Myrmica rubra bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur), und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/ Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesternart u. a. im Hinblick auf die Flächengröße; alleinige Eiablage-/ Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von Myrmica - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für die Populationen fungiert in Bayern Myrmica scabrinodis; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Besiedelt als xerothermophiler Offenlandbewohner überwiegend trockenwarme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und im Donaumoos sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs können Larvalhabitatem darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (Thymus pulegioides agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (Origanum vulgare) abgelegt, meist im Bereich der Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmen Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung Myrmica adoptiert; Hauptwirt ist Myrmica sabuleti) und des Apollofalters (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte,

beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinternde Raupe schlüpft bereits im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schüttter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase ist sehr kritisch für Larven und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Wirts- und Raupenfutterpflanzen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Bereits dies schließt das Vorkommen der Art (auch bodenständig als Larven) aus.
- Flugbewegungen ggf. vagabundierender Einzelexemplare konnten im Plangebiet während der Bestandsbegehung nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.9 Artengruppe Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten nach, bezogen auf den Landkreis das Vorkommen der Bachmuschel (Lebensräume: Saubere, nährstoffreichere Bäche, Flüsse mit mäßig strömenden Wasser und sandig - kiesigem Substrat), für die Landkreisebene (widersprüchlicher Weise) keine Weichtievorkommen.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

##### 12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen nach (z. B. Flussuferläufe, Feldlerche, Graugans, Brachpieper, Wiesenpieper, Baumpieper, Graureiher [gelegentlich], Tafelente, Flussregenpfeifer, Wachtel,

Wachtelkönig, Höckerschwan, Goldammer, Haubenlerche, Bekassine, Lachmöwe, Feldschwirl, Heidelerche, Wiesenschafstelze, Steinschmätzer, Rebhuhn, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Kiebitz).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die Plangebiete flächen sind für eine Besiedlung durch Bodenbrüter nicht geeignet.
- Im Rahmen der Bestandsbegehung konnten erwartungsgemäß keine Bodenbrüter vorkommen nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude- / siedlungsbezogener Vogelarten nach (Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Turmfalke, Wanderfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Schleiereule, usw.).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gebäude (z. B. Wohngebäude, Garagen, Scheunen, Lagerhallen, Schuppen) vorhanden, die beseitigt werden.
- Von der Entstehung neuer Haupt-/Nebengebäude können gebäudebezogen Vogelarten profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen (insbesondere Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig usw.). Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, ist davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser gehölzbrütender Vogelarten nach (Habicht, Sperber, Graureiher, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Bluthänfling, Birkenzeisig, Erlenzeisig, Weißstorch, Kolkraube, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Gelbspötter, Neuntöter, Nachtigall, Schwarzmilan, Pirol, Wes-

penbussard, Kormoran, Gartenrotschwanz, Beutelmeise, Turteltaube, Waldkauz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Waldwasserläufer, Schlagschwirl).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden.
- In Folge der festgesetzten Pflanzgebote werden neue, für die Artengruppe relevante Lebensraumstrukturen entstehen.
- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (Uhu, Hohltaube, Dohle, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Trauerschnäpper, Sperlingskauz, Wendehals, Mittelspecht, Grauspecht, Grünspecht, Waldkauz, Schleiereule).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktionsiert):
  - a) Vorgabe zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.6.2 „Vorgaben für das Baugrundstück“)
  - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
- „V 2“: Maßnahmen zu Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktionsiert):
  - a) Festsetzung eines Pflanzgebotes (s. Kap. 8.6.2 „Vorgaben für das Baugrundstück“)

- b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)

## 12.4

### Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Gemeinde Stegaurach kann auf Grundlage der von ihr erhobenen bzw. der ihr seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Die Gemeinde Stegaurach hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Sie hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Die Gemeinde Stegaurach geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden, zumal wenn - wie hier - keine Anhaltspunkte für die Schädigung besonders seltener Arten vorliegen, denen im Rahmen der Ermittlung nachzugehen gewesen wäre.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Gemeinde Stegaurach allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen) ist nicht einschlägig. Bereits der hierfür zugrunde zu legende Maßstab der Signifikanz, wonach innerhalb der Flächen des Plangebietes ein Aktivitäts-schwerpunkt von Arten vorkommen muss, ist nicht einschlägig.

Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen ist nicht einschlägig. Es werden keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Die im Plangebiet vorkommenden und im Rahmen der Bestandsbegehung beobachteten Vogelarten sind verbreitete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage innerhalb einer dichten Bebauung ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraums handelt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und in Anbetracht der umliegenden Flächen wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse und oder Vögel erwirken könnte.

Gleiches gilt für den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete „Beeinträchtigung“, sondern ganz konkret um deren Beschädigung und Zerstörung. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren bzw. von einzelnen zur Brut geeigneten Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen und überschlägigen Abschätzungen ist das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird nicht notwendig. Im Hinblick auf den Artenschutz liegen unüberwindbare Hindernisse vor, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

## 13.

## FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,07 ha. Diese Fläche und teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	0,05 ha	71,43 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,02 ha	28,57 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>0,07 ha 100,00 %</b>	

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits derzeit vollflächig versiegelt/baulich hergestellt. Hier erfolgt keine erstmalige Flächeninanspruchnahme. Innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der maximal zulässigen GRZ (0,4) zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,6 davon auszugehen, dass insgesamt bis zu ca. 0,03 ha versiegelt/überbaut werden dürfen. Gegenüber dem Status quo ist im Plangebiet zukünftig damit von einer tatsächlichen, erstmaligen Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,03 ha auszugehen.

## 14.

## GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung 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-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 13.12.2022  
G:\STE2201\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2022-  
12-13\_SB.doc



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg