# 1. ÄNDERUNG
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
# ANGERFELD II
# STEINSDORF



## GEMEINDE SCHÖNBRUNN I. STGW.
## LANDKREIS BAMBERG

# BEGRÜNDUNG


BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Angerfeld II', Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Landkreis Bamberg

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss vom | 21.05.2026 |
| Ergänzung Aufstellungsbeschluss vom | 22.10.2026 |
| Einwohnerzahl: | |
| Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald | 2.014 EW (30.06.2026) |
| Gemeindeteil Steinsdorf | 311 EW (30.06.2026) |
| Flächennutzungsplan: | wirksam seit 12.04.2018 (4. Änderung) |
| Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: | Landratsamt Bamberg |

**Für den Bebauungsplan**

Entwurfsverfasser:

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

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

# 1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat Schönbrunn i. Steigerwald hat in seiner Sitzung vom 21.05.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Angerfeld II" im Gemeindeteil Steinsdorf beschlossen. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung des Gemeinderates Schönbrunn i. Steigerwald vom 22.10.2026 beschlossen (Zuordnung der Ausgleichsfläche).

Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Angerfeld II', Steinsdorf".

Es sollen weiterhin Flächen für ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindeteiles Steinsdorf und ist wie folgt umgrenzt:

Westen, Norden und Süden - durch die freie Landschaft
Osten - durch die bestehende Ortsbebauung

Folgende Grundstücke der Gemarkung Steinsdorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern teilweise: 178 und 180

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung in Bamberg beauftragt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Angerfeld II" sieht für diesen Bereich bereits Mischgebietsflächen vor. Dies entspricht zugleich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schönbrunn i. Steigerwald im Rahmen der 4. Änderung aus dem Jahr 2018 (gemischte Bauflächen / M).

Die Inanspruchnahme dieser Fläche für gemischte Bauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Baufläche ist vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen

Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich. Aufgrund der Überplanung von ehemals festgesetzter privater Grünfläche und Fläche außerhalb des bestehenden Satzungsbereiches erfolgen jedoch - aus Sicht der Gemeinde - in diesen Bereichen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Als Ausgleichsfläche wird daher außerhalb des Umgriffs der Bebauungsplan-Änderung eine Teilfläche der Fl. Nr. 200, Gemarkung Steinsdorf, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, dem Vorhaben zugeordnet. Die Durchführung des Ausgleichs ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB rechtlich zu sichern. Entwicklungsziel ist eine hochstämmige Streuobstwiese.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Die Öffentlichkeit wurde vom 11.06.2026 bis 26.06.2026 über die Grundzüge der Planung unterrichtet. In diesem Zeitraum wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald veröffentlicht. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden dabei keine schriftlichen Bedenken und Anregungen hervorgebracht.

## 2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald im Landkreis Bamberg gehört zur Planungsregion "Oberfranken-West" und liegt etwa 20 km östlich der Stadt Bamberg und etwa 5 km nördlich des Marktes Burgebrach, mit welchem sie eine Verwaltungsgemeinschaft bildet.

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald hat keine zentralörtliche Funktion und ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Es existieren regionalplanerische Funktionen im Bereich der Landwirtschaft und der Erholung. Neben dem Hauptort bestehen in der Gemeinde acht weitere Gemeindeteile (Halbersdorf, Zettmannsdorf, Fröschhof, Oberneuses, Niederndorf, Grub, Frenshof und Steinsdorf).

Steinsdorf liegt etwa 2 km östlich von Schönbrunn und wird über die Staatsstraßen 2262 und 2279 erschlossen.

In Steinsdorf gibt es einen Spiel- und einen Bolzplatz sowie eine Sportanlage.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, im Markt Burgebrach und der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellt. Dies gilt ebenfalls für Schulen (Realschule in Ebrach) und Kinderbetreuungseinrichtungen und die ärztliche Versorgung.

Die Einwohnerzahl ist im gesamten Gemeindegebiet ist in den letzten 10 Jahren gestiegen von 1.911 Einwohnern im Jahr 2016 auf 2.014 Einwohnern zum 30.06.2026 (im Gemeindeteil Steinsdorf leichter Zuwachs von 306 EW 2016 auf 311 EW 2026).

In Schönbrunn i. Steigerwald sind fast 100 Unternehmen, Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt, in Steinsdorf derzeit 28. Ebenso existieren in Steinsdorf noch zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe.

Die Dorferneuerung wurde durchgeführt, ist aber noch nicht abgeschlossen.

In Steinsdorf gibt es eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung und einem Feuerwehrgerätehaus.

Es existieren regelmäßige Busverbindungen (Untersteinbach – Bamberg via Burgebrach sowie Ebrach – Bamberg).

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

## 3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Steinsdorf.

Es grenzt im Osten an die bestehende bauliche Gewerbenutzung an.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 308 m ü. NN auf ca. 300 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt. Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasste Fläche beträgt insgesamt 0,221 ha und teil sich wie folgt auf:

| | ha | % |
|---|---|---|
| **MISCHGEBIET (MI)** | **0,108** | **48,9** |
| **PRIVATE GRÜNFLÄCHE (PG)<br>(DAVON ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND)** | **0,103<br>(0,027)** | **46,6** |
| **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE** | **0,010** | **4,5** |
| **GESAMTFLÄCHE** | **0,221** | **100,0** |

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MDW) nach § 6 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und

der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Bauliche Anlagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Fläche errichtet werden. Zulässig ist eine maximal II-geschossige offene Bauweise. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in Anlehnung an die ausgewiesene Baugrenze 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Die Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Die Baugrenzen umfassen gleichzeitig ein Gartenhaus am Westrand des Plangebietes sowie einen Swimmingpool südwestlich des Hauptgebäudes (hier erfolgte außer der angepasste Baugrenze keine dezidierte Plandarstellung). Eine vorhandene Stützmauer am Südwestrand des Geltungsbereiches wurde in die Planunterlagen übertragen. Die Stützmauer ist an ihrer Südostecke mit einer Höhe von max. 3.00 m über OK Straße und an ihrer Südwestecke mit einer Höhe von max. 1.70 m über OG Straße zulässig.

In den "Textlichen Festsetzungen" wird die maximal zulässige Firsthöhe sowie traufseitige Wandhöhe vorgeschrieben:
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Es sind alle Dachformen sowie alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Firsthöhen eingehalten werden. Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach gemäß den gültigen Richtlinien einhält. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung.

Bei Garagen und Carports sind ebenfalls alle Dachformen zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich. Dabei sind alle Dacheindeckungen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Für jede Wohneinheit sind jeweils 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe künftiger Einfriedungen einschließlich Sockel wird im Mischgebiet (MI) auf max. 2.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken und für die dezidiert im Plangebiet ausgewiesene Mauer am Südwestrand des Geltungsbereiches (Festlegungen wie vorstehend beschrieben).

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) sind als Ausnahmen zugelassen. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

# 5. Grünordnung

## 5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege. Aufgrund dessen werden nachfolgende grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen:

Zur Eingrünung des Bauumfeldes ist die planzeichnerisch dargestellte private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten" strukturreich mit Grünflächen (Rasen- und Beetflächen) sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Baum-/Strauchpflanzungen sind, zur Unterstützung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 % der Pflanzungen) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Anlage von Steingärten ist, aufgrund der kleinklimatischen Auswirkungen, auf insg. 20 m² begrenzt. Zur Begrünung des Hausgartens ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Ergänzend zur Begrünung über die private Grünfläche sind Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich erforderlich. Darunter fällt, dass zur weiteren Begrünung des Geltungsbereiches die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Grünflächen sowie Strauch- bzw. Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für Baum-/Strauchpflanzungen sind dabei ebenfalls vorwiegend (mind. 50 % der Pflanzungen) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Anlage von Steingärten ist wie in der privaten Grünfläche auf insg. 20 m² begrenzt.

Zum erhalt einzelner Bodenfunktionen und einer dezentralen Regenwasserversickerung wird festgesetzt, dass für Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung und Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähiges Pflaster etc.) zu verwenden sind.

Westlich grenzt die amtlich kartierte Biotopfläche "Hecken, Feldgehölze und Obstwiesen bei Steinsdorf" an den Geltungsbereich an und liegt mit einem Teilbereich von ca. 13 m² sogar innerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch im Bebauungsplan planzeichnerisch nicht übernommen. Grund ist, dass die Biotopausweisung 1988 erfolgte, der angegebene Biotoptyp (Feldgehölz) nur noch in geringem Maße vorhanden ist (westliche Baumreihe) und somit die Biotopabgrenzung nicht mehr den tatsächlichen Umständen entspricht.
Zur Würdigung der Biotopfläche und zum Erhalt der Gehölzbestände im Randbereich des Geltungsbereiches ist innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Fläche der Baum-/Strauchbestand zu erhalten, sofern keine Entnahme aufgrund mangelnder Standsicherheit notwendig wird. Ausfälle bzw. eine erforderliche Entnahme von zu erhaltendem Baumbestand ist durch Ersatzpflanzung (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise) im Umfeld des Ausfallbereiches zu kompensieren. Pflege- und Rückschnitte der Bäume-/Sträucher ist jährlich vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (außerhalb Vogelbrutzeit).

Durch die zuvor beschriebenen und im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen fixierten Maßnahmen wird nicht nur die optische Wirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert, sondern auch die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft reduziert.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Grünordnung sind allg. Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich, um die Beeinträchtigung der Natur zu minimieren.
Aufgrund dessen sind, zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

Des Weiteren sind dauerhafte Entnahmen von Bäumen/Sträuchern jährlich nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (außerhalb Vogelbrutzeit).

## 5.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB, wonach Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit für den Änderungsbereich im Allgemeinen nicht erforderlich.

Aufgrund der Überplanung von ehemals festgesetzter privater Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und einer kleinen Fläche außerhalb des bestehenden Satzungsbereiches erfolgen, aus Sicht der Gemeinde, in diesen Bereichen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Gesetzlich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung dargestellt und bewertet. Die Bewertung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Stand 2021)(nachfolgend als "Leitfaden" bezeichnet), der für die Be-

standbewertung die Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde legt und ein Bewertungsschema in Wertpunkten (WP) verwendet.

### Prüfung der Eingriffsvermeidung

Vorrangig ist die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu prüfen, um Eingriffe bereits im Rahmen der Planung zu verhindern. Als Eingriffsvermeidung wäre allg. der Verzicht auf Durchführung der geplanten baulichen Nutzung im geplanten Bereich bzw. eine Verlagerung der Planung auf Flächen geringerer Wertigkeit bzw. mit erheblicher Vorbelastung erforderlich.

Aufgrund des bestandsnahen Ausbaus ergeben sich keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären. Ein Ausbau an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit zusätzlichen Verkehrsflächen etc. verbunden, was den Eingriff deutlich erhöhen würde.

### Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung können auch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen wirkungsvoll reduzieren. Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen dabei der Minderung von Eingriffen im Rahmen des Vorhabens:

- Begrünungsbindungen innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebote auf privater Grünfläche
- Erhaltungsgebot für Gehölzbestände
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

### Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der für die flächenbezogene Eingriffsbewertung zu erfassende Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird nachfolgend inkl. Biotoptyp-Code gem. Wertliste der BayKompV dargestellt. Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert dabei aus den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Bebauungsplan-Entwurf erfolgen Eingriffe nur im Bereich der südwestlichen liegenden Grundstücksecke (siehe nachfolgenden Planteil, rote Schraffur) aufgrund der Anpassung der Baugrenze in diesem Bereich. Der randlich zum Grundstück stehende Einzelbaum, als Teil der amtlich kartierten Biotopfläche, bleibt hierbei erhalten und wird deshalb nicht in der Bilanz betrachtet.

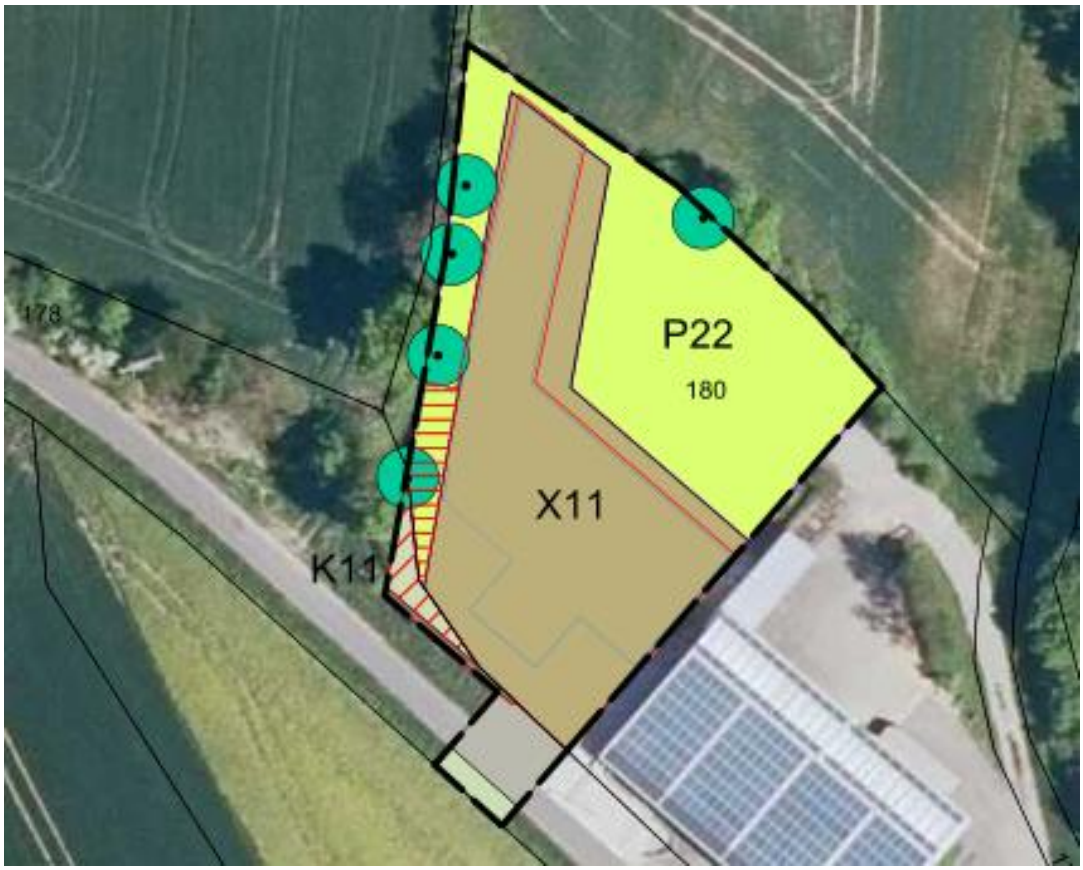



Abb.: Bestands- und Eingriffsplan mit Biotop-/Nutzungstypen nach BayKompV (X11 etc.) sowie Eingriffsbereiche (rote Schraffuren) - Planteil genordet, o.M.
Quelle Luftbild und Flurkarte Bayerische Vermessungsverwaltung

Für die Eingriffsbilanzierung werden die von der Planung direkt betroffenen BNT in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem entsprechenden Eingriffsfaktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere ergibt. Als Eingriffsschwere wird für die Überplanung der bisherigen privaten Grünfläche mit Wohnbaufläche ein Faktor von 1,0 angesetzt, da dieser Gartenbereich zukünftig überbaut werden soll.
Der weitere Eingriff im Bereich des südlichen Wegesaums wird mit einem Faktor von 0,4 angesetzt, da dieser Teilbereich dem Gartenteil des Grundstücks zugeordnet und gestaltet wird.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

| Ausgleichsbedarf | = | Eingriffsfläche | × | Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche | × | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) | – | Planungsfaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Abb.8)

| **Eingriffsbilanz** | | | |
|---|---|---|---|
| Biotop- und Nutzungstyp [Grundwert in Wertpunkte/m²] | Fläche in m² | Faktor (GRZ) | Wertpunkte |
| K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4 | 38 | 0,4 | 61 |
| P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich (BK) - GW 7 | 63 | 1,0 | 441 |
| | | SUMME | 502 |

Zur Kompensation der Beeinträchtigung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist ein Kompensationsbedarf von insg. 502 Wertpunkten (WP) auszugleichen.

**Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung**

Für die nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden verbal argumentativ zu ermitteln, sofern er nicht bereits über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt wird.

Ausgehend von der bereits vorliegenden Wohnnutzung bzw. der randlichen Lage zur Verkehrsfläche und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung, sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale der Schutzgüter zu erwarten. Demzufolge ist nach verbal argumentativer Bewertung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

**Ausgleichsfläche**

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 502 WP wird durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf Fl. Nr. 200, Gmkg. Steinsdorf kompensiert.

Da die geplanten Ausgleichsfläche in Privateigentum liegt, ist eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverboten) gemäß § 1090 (BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch erforderlich.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese geplant, die bereits im Vorfeld des Verfahrens angelegt wurde. Weitere Details zur Ausgleichsmaßnahme sind der untenstehenden Abbildung sowie der Karte im Anhang zu entnehmen.

| | |
|---|---|
| Ursprünglicher Bestand | G11 Intensivgrünland |
| Entwicklungsziel: | B432 Streuobstwiese |
| Maßnahmen: | Pflanzung hochstämmiger Obstbäume bereits erfolgt |
| Pflege: | Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr bzw. -verwertung und Verzicht auf Düngung; wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Obstbäume |




Abb.: externe Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 200 Gmkg. Steinsdorf mit bestehender Ausgleichsfläche (dunkelgrüne Fläche) und neu zugeordneter Ausgleichsfläche (hellgrüne Fläche) - Planteil genordet, o.M. Quelle Luftbild und Flurkarte Bayerische Vermessungsverwaltung

## Kompensationsumfangsermittlung

Der aus den Ausgleichsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Aufwertung** | | |
| Ausgleichsumfang | = | Fläche | × | Prognosezustand nach Entwicklungszeit* | – | Ausgangszustand |

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten (Abb.11)

| Fl.Nr. | Fläche in m² | Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkte | Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkte | Aufwertung | Kompensation in Wertpunkten |
|---|---|---|---|---|---|
| 200 | 101 | G11 Intensivgrünland - GW 3 | B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (BK, LRT, *) - GW 10 - 2 WP* | 5 | 505 |
| | | | | Summe | 505 |

*Abschlag von 2 WP aufgrund lange Herstellungszeit

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahme und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Ausgleichsflächen eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 502 Wertpunkten kann durch Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche mit einem Wertpunktegewinn von 505 WP vollständig ausgeglichen werden.

## 5.3 Artenschutz

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

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor, da dieser sich überwiegend auf bestehende bzw. rechtswirksame Wohngebietsfläche erstreckt. Der Geltungsbereich liegt zudem angrenzend an bestehende Gehölzbestände, die zum Teil seit 1988 Biotopkartiert sind, und verkehrsbegleitende Säume. Eingriffe in die Gehölzbestände sind nicht vorgesehen, zumal die Bestände durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot zu schützen sind.

Um jedoch allg. Beeinträchtigungen von gehölz- und offenlandbrütenden Vogelarten zu minimieren und ggf. mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, haben notwendige Entnahmen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Ergänzend sind, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) zu mindern.

Gewässer, Grabenläufe sowie thermophil beeinflussten Bereiche (z.B. Steinhaufen, Sandflächen etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb Artvorkommen für diese Habitat-Strukturen nicht zu erwarten sind.

Ausgehend von der aktuellen Nutzung, den überwiegend fehlenden Habitat-Strukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

## 5.4 Umweltbelange

Die überschlägige Bewertung der Umwelt erfolgt nachfolgend anhand der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a bis i. Hierbei werden, basierend auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet (Untersuchungsraum), die relevanten Umweltaspekte hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen und mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Aspekten berücksichtigt werden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Umweltaspekte werden anschließend die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Die Umweltauswirkungen werden dabei in drei Erheblichkeitsstufen ("geringe", "mittlere" und "hohe") gewertet. Als Fazit ergibt sich somit das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der gemeindlichen Abwägung.

| **Umweltaspekte**<br>nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a bis i | **Bewertung**<br>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung |
|---|---|
| a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge<br>zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, | Ausgehend vom bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und unter Berücksichtigung einer geringen Erweiterung ergeben sich durch die Änderung keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die aufgeführten Teilaspekte von Natur und Landschaft.<br>Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgen allg. nur geringfügige Anpassung im Bereich der rechtskräftigen Wohngebietsfläche und nur randliche Eingriffe in eine amtliche Biotopfläche. Die Biotopfläche stellt jedoch nicht mehr den tatsächlichen Biotopbestand dar, weshalb der kleinflächige Eingriff keine maßgebliche Beeinträchtigung für das Biotop darstellt.<br>Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen des Artenschutzes werden weiterhin mögliche Beeinträchtigungen der Teilaspekte wirkungsvoll minimiert bzw. vermieden.<br><br>Teilfazit: Geringe Auswirkungen |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, | Innerhalb und im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Natura2000 Gebiet vorhanden.<br>Durch die Bebauungsplan-Änderung sind somit keine Natura 2000-Gebiete direkt oder indirekt betroffen oder Auswirkungen anzunehmen, die auf die im weiter Umfeld vorkommenden Gebiete wirken könnten. |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen<br>und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, | Ausgehend von dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Änderungen keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die aufgeführten Teilaspekte von Natur und Landschaft.<br><br>Teilfazit: Geringe Auswirkungen |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, | Es sind nach aktuellem Stand keine Kultur- oder Sachgüter direkt oder indirekt betroffen<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, | Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, | Der Bebauungsplan enthält keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien, der Wärmeversorgung oder der sparsamen/effizienten Nutzung von Energie.<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), | Die geplanten Nutzung entsprechen dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde.<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |

| | |
|---|---|
| h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, | Ausgehend von den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich durch die Änderungen keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die aufgeführten Teilaspekte von Natur und Landschaft.<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, | Eine maßgebliche Wechselwirkung der einzelnen Belange der Umwelt ist nicht ersichtlich; Beeinträchtigungen einzelner Belange können u.A. durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen gemindert werden.<br><br>Teilfazit: Keine/Geringe Auswirkungen |
| Fazit:<br>Ausgehend vom aktuellen Bestand bzw. der aktuellen Nutzung im Geltungsbereich sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauungsplan-Änderung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz, sind in Summe überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die angegebenen Umweltaspekte zu erwarten. | |

# 6. Vorgesehene Erschließung

## 6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her über die Ortsstraße "Steinbruchstraße". Die eigentliche Erschließung des Mischgebietes erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Verkehrsfläche, die im Zufahrtsbereich entsprechend ausgewiesen wurde. In Richtung Westrand des Geltungsbereiches wurde die bestehende Mauer in die Planzeichnung eingetragen.
Die "Steinbruchstraße" verläuft nach Westen hin als Wirtschaftsweg weiter

## 6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in Steinsdorf erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden unverändert im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird dabei in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Burgebrach entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend.
Das Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet. Regenwasser von versiegelten Flächen kann wie bisher direkt in das Dietenbächlein geleitet werden.
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

Auf dem südöstlich benachbarten Gewerbegrundstück ist bereits eine Zisterne mit einem Nutzvolumen von 6 m³ vorhanden, in die auch die Oberflächenwässer des Plangrundstücks eingeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten

Dem Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn möglicher Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

### 6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe) angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

### 6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

## 7. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

# 8. Beteiligte Fachstellen

| | | |
|---|---|---|
| 8.1 | Regierung von Oberfranken | 95420 Bayreuth |
| 8.2 | Landratsamt Bamberg | 96052 Bamberg |
| 8.3 | Regionaler Planungsverband Oberfranken-West | 96052 Bamberg |
| 8.4 | Wasserwirtschaftsamt Kronach | 96317 Kronach |
| 8.5 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 96049 Bamberg |
| 8.6 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 97047 Bamberg |
| 8.7 | Bayernwerk Netz GmbH | 96052 Bamberg |
| 8.8 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 96052 Bamberg |
| 8.9 | Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe | 96135 Stegaurach |
| 8.10 | Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern | 95444 Bayreuth |
| 8.11 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q | 80539 München |
| 8.12 | Bayerischer Bauernverband | 96047 Bamberg |
| 8.13 | Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg | 96103 Hallstadt |
| 8.14 | Markt Burgebrach | 96138 Burgebrach |
| 8.15 | Markt Burgwindheim/VG Ebrach | 96157 Ebrach |
| 8.16 | Gemeinde Priesendorf | 96170 Priesendorf |
| 8.17 | Gemeinde Lisberg | 96170 Lisberg |
| 8.18 | Gemeinde Rauhenebrach | 96181 Rauhenebrach |
| 8.19 | Gemeinde Oberaurach | 97514 Oberaurach |
| 8.20 | Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald | 96185 Schönbrunn |
| 8.21 | Team 4 | 90491 Nürnberg |
| 8.22 | BFS+ GmbH | 96047 Bamberg |

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

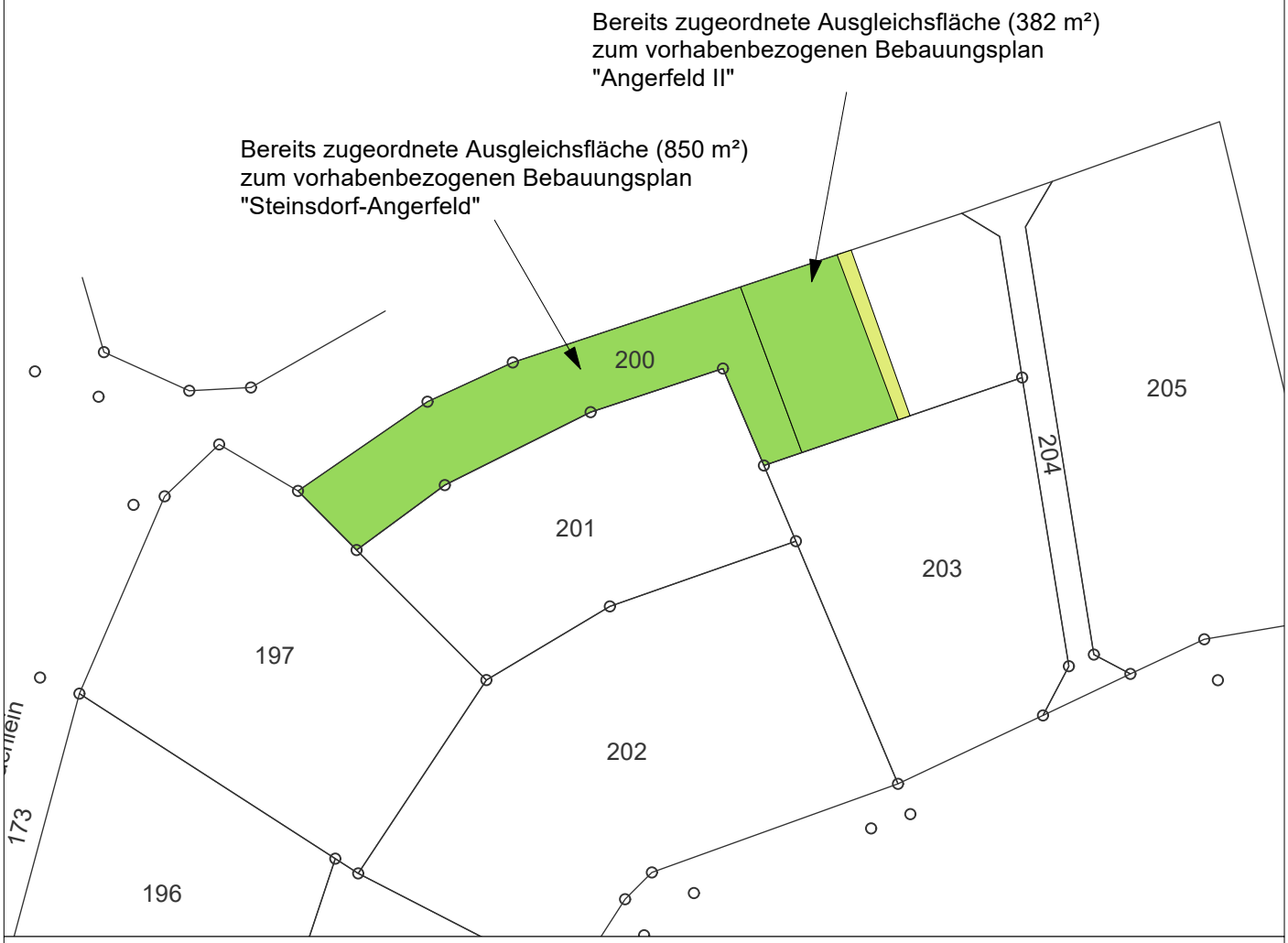
Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 22.10.2026

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

# Anhang

- Ausgleichsmaßnahmen Fl. Nr. 200, Gmkg. Steinsdorf




## Ausgleichsmaßnahmen

(Details siehe Begründung)

Ausgleichsfläche (ca. 101 qm)
Entwicklungsziele und Pflege:
Streuobstwiese, Pflanzung wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Steinsdorf-Angerfeld" bereits durchgeführt; 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr bzw. -verwertung und Verzicht auf Düngung; wuchsabhängiger Pflegeschnitt der Bäume

Bereits zugeordnete Ausgleichsflächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinsdorf-Angerfeld" sowie "Angerfeld II"

N

## Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald

### 1. Bebauungsplan-Änderung "Angerfeld II" - OT Steinsdorf

Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 200, Gmkg. Steinsdorf

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4) bearbeitet: ws

datum: 22.10.2026 ergänzt:

**TEAM 4**
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de