

AfD-Fraktion im Gemeinderat Stegaurach

Gemeinde Stegaurach  
z. Hd. Herrn Bürgermeister Thilo Wagner  
Schloßplatz 1

96135 Stegaurach

**AfD Fraktion im  
Gemeinderat Stegaurach**

[www.afd-gemeinderat-stegaurach.de](http://www.afd-gemeinderat-stegaurach.de)  
[info@afd-gemeinderat-stegaurach.de](mailto:info@afd-gemeinderat-stegaurach.de)

26. Mai 2026

**Anfrage zur Gemeinderatssitzung am 26.05.2026 TOP 2:  
20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich  
der 2. Änderung und Erweiterung des vBBP „Sondergebiet  
Nahversorgung“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

zu TOP 2 ergeben sich für uns folgende Fragen und Anmerkungen::

**1. Planungsanlass**

In der Planbegründung wird ausgeführt, dass die bestehenden Rahmenbedingungen „nicht mehr in vollem Umfang den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort“ entsprechen.

Hierzu bitten wir um nähere Erläuterung:

- Was konkret ist unter „nicht mehr in vollem Umfang“ zu verstehen?
- Welche konkreten funktionalen oder baulichen Defizite wurden festgestellt?
- Wer definiert die „heutigen Anforderungen“ an einen Nahversorgungsstandort, und auf welcher fachlichen oder rechtlichen Grundlage erfolgt diese Bewertung?

- Wie wird der Begriff „zeitgemäß“ in diesem Zusammenhang konkret bestimmt und durch wen?

## **2. Erwerb weiterer Grundstücksflächen**

Die Begründung verweist auf den zwischenzeitlichen Erwerb weiterer Grundstücksflächen durch den Grundstückseigentümer.

Hierzu bitten wir um Klarstellung:

- Um welche konkreten Flächen handelt es sich?
- In welchem planungsrechtlichen Bereich liegen diese Flächen derzeit bzw. künftig (Sondergebiet oder Gewerbegebiet)?
- Welche konkrete Nutzung ist dort vorgesehen?

## **3. Wiederherstellung der „Wettbewerbsfähigkeit“**

Als wesentliches Planungsziel wird die Wiederherstellung und dauerhafte Sicherung der „Wettbewerbsfähigkeit“ des Nahversorgungsstandortes genannt.

Hierzu bitten wir um Erläuterung:

- Worin besteht aktuell die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit?
- Gegenüber welchen Mitbewerbern soll diese wiederhergestellt werden?
- Nach welchen Kriterien wird Wettbewerbsfähigkeit in diesem Zusammenhang beurteilt?
- Welche konkreten Daten oder Untersuchungen liegen dieser Einschätzung zugrunde (z. B. Umsatzentwicklung, Kundenfrequenz, Marktanalysen oder Betreiberanforderungen)?

## **4. Nachhaltige Wiedernutzung des Standorts**

Die Planbegründung nennt als Ziel die „nachhaltige Wiedernutzung und Optimierung“ des Standorts.

Hier stellt sich die Frage:

- Warum ist hierfür eine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich, obwohl der Standort bereits als Sondergebiet festgesetzt ist und weiterhin großflächigem Einzelhandel dienen soll?

### **5. Teilweisen Umwandlung in ein Gewerbegebiet**

Nach der Planbegründung ist vorgesehen, Teilflächen des bisherigen Sondergebiets künftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen.

Hierzu bitten wir um nähere Begründung:

- Warum ist diese Umwandlung erforderlich, wenn nach derzeitiger Darstellung lediglich ein Drogeriemarkt in bestehende Flächen einziehen soll?
- Welchen konkreten städtebaulichen Vorteil sieht die Gemeinde in einem Gewerbegebiet gegenüber einer Fortführung als Sondergebiet?
- Wie begründet die Gemeinde die Wahl eines Gewerbegebiets innerhalb eines ansonsten sondergebietlich geprägten Bereichs?
- Welche weiteren Nutzungen wären in diesem Gewerbegebiet künftig grundsätzlich zulässig?
- Wie wird sichergestellt, dass die angrenzende Wohnbebauung dauerhaft vor zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastungen geschützt wird?

Besonders bitten wir um Auskunft:

- Welche Anlieferzeiten sollen künftig zulässig sein?
- Werden Nachtanlieferungen ausdrücklich ausgeschlossen?
- Werden hierzu verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen?

## **6. Schallgutachten**

Die Planbegründung verweist darauf, dass sowohl zum Verkehrslärm als auch zum Gewerbelärm noch schalltechnische Untersuchungen ausstehen.

Hierzu bitten wir um Auskunft:

- Wann werden diese Gutachten beauftragt bzw. veröffentlicht?
- Werden die bereits genannten durchschnittlich vier täglichen LKW-Anlieferungen in die Berechnungen einbezogen?
- Werden auch Spitzenpegel berücksichtigt, beispielsweise durch Kühlaggregate, Rollcontainer oder Rückfahrwarner?
- Welche Immissionsorte und welche Gebietskategorie nach TA Lärm werden der Untersuchung zugrunde gelegt?
- Wie kann bereits ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erfolgen, wenn wesentliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung noch nicht gutachterlich bewertet wurden?

## **7. Anlieferzeiten**

Welche konkreten Anlieferzeiten sind für den erweiterten REWE-Markt sowie den geplanten Drogeriemarkt vorgesehen?

Weiter bitten wir um Auskunft:

- Wird eine Nachtanlieferung verbindlich ausgeschlossen?
- Gibt es hierzu bereits Abstimmungen oder Zusagen gegenüber Anwohnern?
- Wurden die zuständigen Fachbehörden, insbesondere das Landratsamt Bamberg, hierzu bereits beteiligt?

## **8. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen an der B 22**

In der Planbegründung wird ausgeführt, dass der Straßenbaulastträger der B 22 weder Kosten für aktive Lärmschutzmaßnahmen übernimmt noch entsprechende Ansprüche anerkennt.

Hierzu stellt sich die Frage:

- Wer trägt gegebenenfalls die Kosten erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung?

### **9. Abwägung zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet**

Ein Sondergebiet eröffnet der Gemeinde grundsätzlich weitergehende Steuerungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich:

- zulässiger Nutzungen,
- Lärmkontingenten,
- Betriebszeiten,
- Anlieferzeiten.

Ein Gewerbegebiet erlaubt demgegenüber höhere Immissionsrichtwerte und eröffnet weitergehende Nutzungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Erläuterung:

- Warum wird dennoch eine Ausweisung als Gewerbegebiet gewählt?
- Wie wurden die Schutzinteressen der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt?

### **10. Geänderte Erschließungssituation**

Die Planbegründung führt aus, dass sich die Erschließungssituation „grundlegend geändert“ habe.

Hierzu bitten wir um Konkretisierung:

- Welche konkreten Auswirkungen ergeben sich daraus für die Planung?
- Wie verändern sich künftig die Verkehrsführung sowie die Führung des Lieferverkehrs?

- Welche Auswirkungen werden für die Alte Bundesstraße und die angrenzende Wohnbebauung erwartet?

## **11. Öffentlichkeitsbeteiligung während der Sommerferien**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für den Zeitraum vom 06.07.2026 bis 14.08.2026 vorgesehen und fällt damit teilweise in die bayerischen Sommerferien.

Hierzu bitten wir um Auskunft:

- Wie stellt die Gemeinde sicher, dass möglichst viele betroffene Bürgerinnen und Bürger tatsächlich erreicht werden?
- Sind ergänzende Informations- oder Beteiligungsformate vorgesehen?

## **12. Zeitplan**

Wir bitten außerdem um Auskunft:

- Wann ist voraussichtlich mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu rechnen?
- Wann soll der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen?
- Gibt es bereits einen konkreten Zeitplan für den Beginn möglicher Baumaßnahmen?

Mit freundlichen Grüßen

Corina Zech  
Stv. Fraktionsvorsitzende