



Bekanntmachung

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Der Gemeinderat Steinach hat in seiner Sitzung am 16. September 2021
(Beschlussnummer 260 c) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Sondergebiet (SO) Nahversorgung beschlossen.**

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Nahversorgung“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 30 und der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 6. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. September 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Steinach auf den Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF alle Gmkg. Steinach nördlich der Kreisstraße SR 8 und östlich der Helmburgstraße ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb, Laden- und Gewerbeeinheiten sowie Betriebsleiterwohnungen u. a. für die Ansiedlung auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, 842/TF alle Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 9.070 m².

Dem Gemeinderat Steinach wurde der Vorentwurf der Planung in der Sitzung vom 27. Oktober 2022 vorgestellt.

Nach Kenntnisnahme der Planung sowie der Festsetzungen durch Text fasste der Gemeinderat den Beschluss (Beschlussnummer 396a), dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 29. November 2022 bis zum 02. Januar 2023 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Steinach vom 15. Juni 2023 und vom 22. Juni 2023 behandelt.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat Steinach in der Sitzung vom 22. Juni 2023 die Festsetzungen durch Text, die Begründung mit Umweltbericht sowie die Festsetzungen durch Planzeichen vorgestellt.

Der Gemeinderat Steinach nahm Kenntnis von den Unterlagen und fasste den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Auslegungs- und Billigungsbeschluss, Beschlussnummer 461).

Die Planunterlagen mit Begründung wurden in der Zeit vom 14. August 2023 bis zum 22. September 2023 (Verlängerung der Frist auf Antrag) ausgelegt sowie auf der Homepage der Gemeinde Steinach veröffentlicht.

In den Sitzungen des Gemeinderates Steinach vom 21. November 2024, 28. November 2024, 19. Dezember 2024 und 22. Januar 2025 wurden die aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. BauGB eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat Steinach behandelt.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat Steinach die überarbeiteten Planunterlagen (Festsetzungen durch Text, Begründung mit Umweltbericht, Festsetzungen durch Planzeichen) in der Sitzung vom 22. Januar 2025 vorgestellt und erläutert.

Der Gemeinderat Steinach fasste nach Kenntnisnahme den Auslegungs- und Billigungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der erneuten Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussnummer 672).



Auszug aus der Planung

Die Gemeinde Steinach veröffentlicht den Inhalt dieser Bekanntmachung, den Entwurf des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan (vgl. §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB) sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB) und alle vorliegenden Gutachten
im Zeitraum vom

18. Februar 2025 bis 21. März 2025

auf der Homepage der Gemeinde Steinach.

Auf nachfolgendem Link können Sie die Unterlagen einsehen:

<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

Auch können die vorgenannten Unterlagen im **Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden** zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften, auf welche in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können ebenso im vorgenannten Zeitraum im **Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienstzeiten** öffentlich eingesehen werden.

Während der o.g. Frist wird Gelegenheit gegeben die Planungsentwürfe zu erörtern und hierzu Äußerungen abzugeben.

Auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO wird hiermit hingewiesen.

Das Hinweisblatt wird auf der Homepage veröffentlicht (siehe vorgenannter Link) und zudem öffentlich ausgelegt.

Vorliegende umweltbezogene Informationen zum Bebauungsplan

Sondergebiet (SO) Nahversorgung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Umweltbericht:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. - Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an fast allen Seiten „vorbelastet“. - Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. - Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Gewerbegebietes mit Beschränkung keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt. Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Immissionstechnischer Bericht Büro IFB Eigenschenk GmbH

(Stand 29.01.2025)

Berechnung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung mit Prüfung der Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Gewerbe- und Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs.

Verkehrsuntersuchung zum geplanten Nahversorgungsmarkt am Knotenpunkt SR 8/Helmbergstraße:

(Stand 12.05.2023, Stellungnahme v. 06.05.2024)

Ermittlung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs sowie dessen zeitliche und räumliche Verteilung auf den Knotenpunkt SR 8 / Helmbergstraße. Erstellung einer Verkehrsprognose für den Planungshorizont 2040 unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und ggf. die weitere baulichen Entwicklungen im Umfeld des Nahversorgungszentrums.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Umweltbericht:

Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden - Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen - Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung - Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Geotechnischer Bericht Büro IFB Eigenschenk GmbH (Stand 29.08.2016):

Baugrundbeurteilung mit Klärung nachfolgender Punkte:

- Böden, die am Untersuchungsstandort zu erwarten sind und welche bautechnischen Eigenschaften diese aufweisen;
- Ermittlung der Werte der geotechnischen Kenngrößen
- Wasserverhältnisse und mögliche Auswirkungen hieraus;
- Folgerungen aus Ergebnissen für die Erschließungsarbeiten;
- Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück
-

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Umweltbericht:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. - Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser - Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigolen/Stauraumkanal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Umweltbericht:

Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung) - Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich - Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen. - Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO2 führen

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Umweltbericht:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. - Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. - Durch die Festsetzung von Baumstandorten werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet - Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Juli 2023):

- Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können- Ermittlung und Darstellung
- Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.

Steinach, den 10. Februar 2025



Christine Hammerschick
.....

Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin

10. FEB. 2025

Bekanntgemacht am:

Abgenommen am:

Bekanntgemacht durch Anschlag an der
Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der
Geschäftsordnung.