

# Bekanntmachung

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Die Aufstellung des Bauungs- 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 Bauungsplanes 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 Bauungs- 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 m<sup>2</sup>.

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 2022 die Festsetzungen durch Text, die Begründung mit Umweltbericht sowie die Festsetzungen durch Planzeichen vorgestellt.

Der Gemeinderat Steinach nahm Kenntnis von den Unteralgen 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 Gemeinde Steinach legt die Planungsunterlagen mit Begründung in der Zeit vom

**14. August 2023 bis zum 15. September 2023**

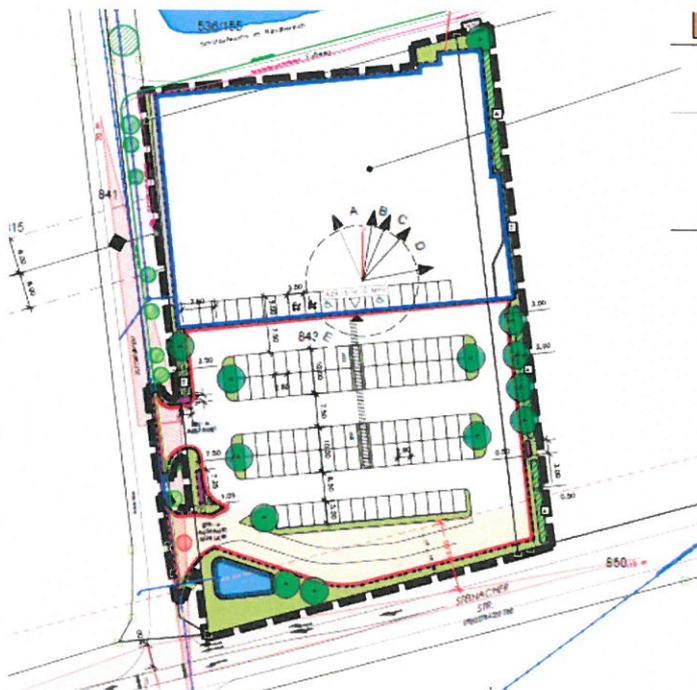
im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1 in Zimmer Nummer 4 während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Planungsunterlagen können außerdem auf der Homepage der Gemeinde Steinach unter folgendem Link eingesehen werden:

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

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.*



Auszug aus der Planung Maßstab 1:1000

Steinach, den 03. August 2023



*Christine Hammerschick*

Christine Hammerschick  
1. Bürgermeisterin

**04. AUG. 2023**

Bekanntgemacht am: .....

Abgenommen am: .....

Bekanntgemacht durch Anschlag an der Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der Geschäftsordnung.

## **Vorliegende umweltbezogene Informationen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung:**

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

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.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

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

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

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**

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 CO<sub>2</sub> führen

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume**

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 (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase - Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Gewerbegebiet entlang der Bundes- und Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt. - Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert. - Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Meldung zu Tage kommender Bodenfunde