

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungs-mit Grünordnungsplanes Sondergebiet (SO)

Nahversorgung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Steinach hat in der Sitzung vom 10. April 2025 den Satzungsbeschluss (Beschlussnummer 703) zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung gefasst.

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 Helmbergstraße 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.

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 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 Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 14. August 2023 bis 15. September 2023 durchgeführt. Auf Antrag wurde die Frist für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis zum 22. September 2023 verlängert.

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).

Die erneute Beteiligung wurde im Zeitraum vom 18. Februar 2025 bis 21. März 2025 durchgeführt.

Nach Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen, die im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, fasste der Gemeinderat Steinach den Satzungsbeschluss (Beschlussnummer 703) zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Sondergebiet (SO) Nahversorgung.

Der ausgefertigte Bebauungsplan kann im Rathaus der Gemeinde Steinach in 94377 Steinach, Am Sportzentrum 1, Zimmer Nummer 4, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

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

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Wirksamkeitsvoraussetzungen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzendes Verfahren.

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nichtzutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;

2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber,

dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;

4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;

2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich auch dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;

3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;

4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 vorstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(2a) Für die Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.

2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.

3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

(4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften.

(1) Unbeachtlich werden

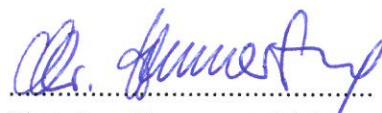
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Steinach, den 18. Juni 2025




Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin

18. JUNI 2025

Bekanntgemacht am:

Abgenommen am:

Bekanntgemacht durch Anschlag an der
Gemeindetafel

Die Bekanntmachung erfolgte nach der
Geschäftsordnung.