

Bekanntmachung

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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, alle Gmkg. Steinach nördlich der Kreisstraße SR 8 und östlich der Helmbergstraße ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit weiteren drei Ladeneinheiten sowie einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nr. 843, 536/155/TF, 844/TF, alle Gmkg. Steinach mit einer Gesamtfläche von ca. 10.006 m².

Zulässig sind im Erdgeschoss die Erstellung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) sowie die Erstellung von drei Ladeneinheiten mit einer max. gesamten Verkaufsfläche von 920 m², Stellplätzen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Sonstigen Sondergebiet „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel, Ladeneinheiten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gelegenen Grundstücke dienen. Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben. Im Obergeschoss sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 750 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Dem Gemeinderat Steinach wurde der Entwurf 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 Gemeinde Steinach legt die Planungsunterlagen mit Begründung in der Zeit vom

29. November 2022 bis zum 02. Januar 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:


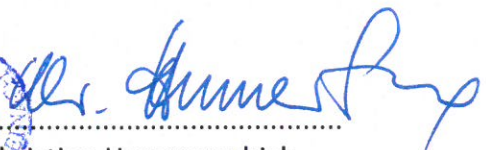
<https://gemeinde-steinach.de/bekanntmachungen/bauleitplanungen.html>

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



Auszug aus der Planung Maßstab 1:1000

Steinach, den 22. November 2022



Christine Hammerschick
1. Bürgermeisterin

22. NOV. 2022

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 CO₂ 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