

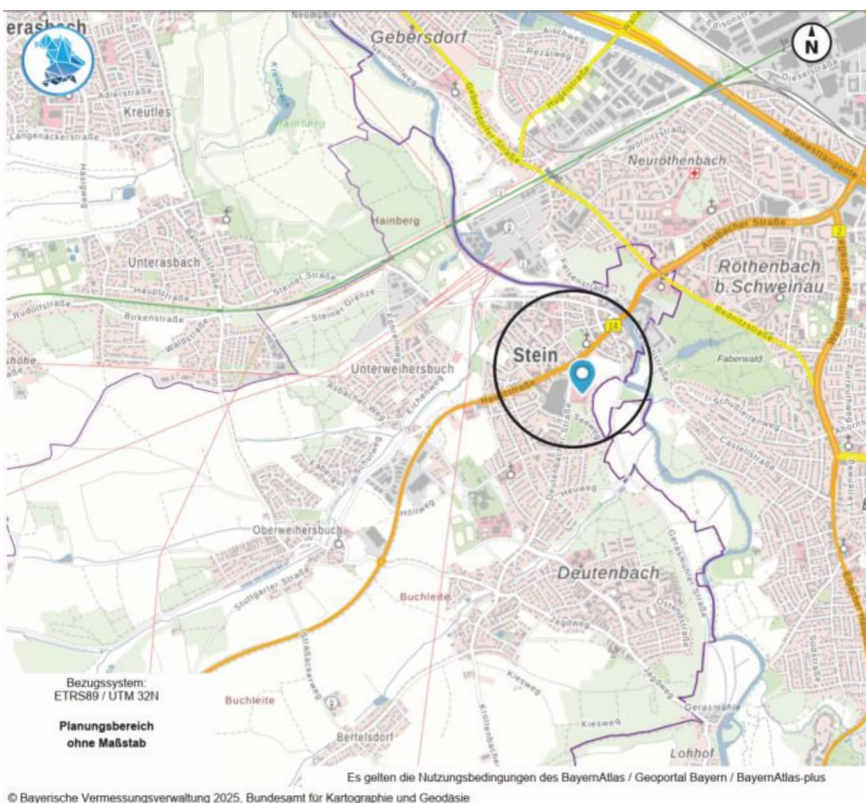
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Bildungs- und Kulturcampus im Frauenwerk-Areal“ der Stadt Stein und 16., Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stein im Parallelverfahren hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Stein hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 „Bildungs- und Kulturcampus im Frauenwerk-Areal“ aufzustellen. Die notwendige parallele 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am 25.02.2025 beschlossen und der Vorentwurf gebilligt.

Ziel der Planung ist, die im Geltungsbereich im Bestand vorhandenen Einrichtungen (Schule und Frauenwerk) ressourcenschonend, nachhaltig, zukunftsfähig und flächensparend zu entwickeln, planungsrechtlich zu sichern und die bestehende Bebauung und Nutzungen der Umgebung in die städtebauliche Ordnung miteinzubeziehen.

Die Gehölzflächen im Norden und Osten bzw. in den Hangbereichen sowie Randbegrünungen im Westen und Süden und der zentrale Baumbestand des Geltungsbereichs werden zum Erhalt festgesetzt, sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Schutzgrün“.

Der Geltungsbereich der Planungen ist aus den nachfolgenden Plänen ersichtlich.



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.04.2025 bis einschließlich 12.05.2025.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss und der Stadtrat Stein haben in ihren Sitzungen am 23.07.2025 und 29.07.2025 über die Stellungnahmen beraten, die zu den Plan- und Änderungsvorentwürfen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden.

Die daraus resultierenden Plan- und Änderungsentwürfe und die Begründungen dazu sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, den 06.10.2025 bis einschließlich Mittwoch, den 05.11.2025

im Internet unter <https://www.stadt-stein.de/stadtentwicklung-und-wirtschaft/stadtentwicklung/bauleitplaene-beteiligungen> veröffentlicht und können dort eingesehen werden.

Zusätzlich liegen die Plan- und Änderungsentwürfe mit allen Anlagen im Rathaus Stein, Stadtbauamt, Hauptstraße 56, Zi. 14, während der Parteiverkehrsstunden (Mo 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr; Di – Fr 08.00 – 12.00 Uhr) öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist kann von jedermann Einsicht in die Plan- und Änderungsentwürfe genommen werden. Für Auskünfte steht das Personal des Bauamtes zur Verfügung.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen mit aus (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB):

1. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 vom 23.07.2025
2. Begründung zur 16. Flächennutzungsplanänderung vom 23.07.2025
3. Baumbestandsplan vom 16.09.2024
4. Baugrunduntersuchung vom 04.01.2023
5. Bodenanalyse vom 04.02.2023
6. Schallschutzgutachten vom 06.03.2025
7. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 27.11.2024
8. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54 vom 23.07.2025. Im Umweltbericht wurde eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Biodiversität, Tiere und Biodiversität, Landschaft und Stadtbild, Menschliche Gesundheit – Erholung, Menschliche Gesundheit - Störfälle, Erschütterungen und Sekundärluftschall, Luft und Klima und Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen der Planungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine Bewertung für das jeweilige Schutzgut und mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).
9. Kompensationsplanung vom 26.05.2025
10. Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (siehe jeweiliges Schutzgut)

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme
Fläche	- Aussagen zur Inanspruchnahme von Flächen – siehe Nrn. 1 / 2 / 8 / 9 - Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Aussagen zum Schutzgut
Boden	- Aussagen zu vorhandenen Bodenverhältnissen – siehe Nrn. 1 / 2 / 4 / 5 / 8 / 9 - Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zum Bodenschutz - Stellungnahme des Gesundheitsamtes mit Aussagen zum Bodenschutz - Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes mit Aussagen zum Bodenschutz
Wasser	- Aussagen zum Umgang mit Regenwasser und Grundwasserschutz – siehe Nrn. 1 / 2 / 8 - Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zum Wasserrecht - Stellungnahme des Gesundheitsamtes mit Aussagen zum Trinkwasser - Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes mit Aussagen zu Grundwasser, Abwasserbeseitigung, Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

Pflanzen und Biodiversität	• Nrn. 1 / 2 / 3 / 8 • Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde mit Aussagen zum Baumbestand / Wald • Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg (7) bei der Regierung von Mittelfranken mit Aussagen zum Baumbestand / Wald / Grünflächen • Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zu Pflanzen und Kompensationsplanung
Tiere und Biodiversität	• Nrn. 1 / 2 / 3 / 7 / 8 • Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zum Artenschutz
Landschaft und Stadtbild	• Nrn. 1 / 2 / 3 / 8 • Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zum Schutzgut
Menschliche Gesundheit – Erholung	• Aussagen zum Schutzgut – siehe Nr. 1 / 2 / 8
Menschliche Gesundheit – Störfälle, Erschütterungen und Sekundärluftschall	• Aussagen zum Schutzgut – siehe Nr. 6 / 8
Luft und Klima	• Aussagen zum Schutzgut – siehe Nr. 1 / 2 / 8
Kultur- und Sachgüter	• Aussagen zum Schutzgut – siehe Nr. 8
Wechselwirkungen	• Aussagen zum Schutzgut – siehe Nr. 8

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Plan- und Änderungsentwürfen schriftlich, möglichst in elektronischer Form per E-Mail (bauamt@stadt-stein.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder während der Parteiverkehrszeiten zur Niederschrift), abgegeben werden.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan (Bebauungsplan und Änderungsentwurf Flächennutzungsplan) unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB).

Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ergänzend auf folgendes hingewiesen:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Stein, den 19.09.2025

STADT STEIN

Kurt Krömer
Erster Bürgermeister