

## B E K A N N T M A C H U N G

6., Änderung des Flächennutzungsplanes und  
3., qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Östlich von Oberweihersbuch“ der Stadt Stein  
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Stein hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Östlich von Oberweihersbuch“ und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Planung soll die Entwicklung einer KFZ-Prüfstelle ermöglicht werden. Es soll ein universelles Betriebsgebäude entstehen, das sowohl Büroräume als auch eine Fahrzeughalle zur Prüfung der Kraftfahrzeuge beherbergt. Auf dem Betriebsgelände sollen zudem ausreichend Stellflächen sowie im Zufahrtsbereich zum Gartenmarkt eine Bushaltestelle angeordnet werden.

Der Geltungsbereich der Änderungen ist aus dem Plan ersichtlich.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Die Änderungsvorentwürfe zur 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Östlich von Oberweihersbuch“ und zur parallelen 6., Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die jeweils dazugehörigen Begründungen wurden vom Stadtrat am 31.10.2023 gebilligt.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss und der Stadtrat Stein haben in ihren Sitzungen am 15.05.2024 und 16.05.2024 über die Stellungnahmen beraten, die zu den Änderungsvorentwürfen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden.

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

Montag, den 24.06.2024 bis einschließlich Freitag, den 26.07.2024

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

Zusätzlich liegen die Entwürfe der Bauleitplanung in den Räumen des Rathaus Stein, 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 Zeit der Auslegung kann von jedermann Einsicht in die Änderungsvorentwürfe 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 2 Halbsatz 1 BauGB):

- Begründungen, incl. Umweltbericht zu den Änderungsentwürfen  
Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie 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).

Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar:

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zur Betroffenheit des Schutzgutes</li> <li>• Stellungnahme der Versorger zum Umgang mit Leitungen</li> <li>• Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg mit Aussagen zum Bodenschutz</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen des Landratsamtes Fürth mit Aussagen zur Betroffenheit des Schutzgutes</li> <li>• Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg mit Aussagen zum Gewässerschutz und zur Entwässerung des Planungsgebietes</li> <li>• Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Nürnberg mit Aussagen zu wasserrechtlichen Tatbeständen</li> </ul>
Landschaft / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes mit Aussagen zum Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>• Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken), mit Aussagen zum Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> </ul>
Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken), mit Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung</li> <li>• Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Nürnberg mit Aussagen zu den Belangen der Bundesstraße B14</li> <li>• Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes mit Hinweis auf Grundsatz 3.1.1 (LEP): Anwendung von flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zur Schutzbedürftigkeit des im Umfeld befindlichen Friedhofs</li> </ul>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege bzgl. der Belange des Denkmalschutzes</li> </ul>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Während der öffentlichen Auslegung können von jedermann Stellungnahmen zu den Änderungsvorentwürfen schriftlich, auch in elektronischer Form per E-Mail (bauamt@stadt-stein.de) oder während der Parteiverkehrsstunden zur Niederschrift beim Stadtbauamt Stein vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderungsvorentwürfe unberücksichtigt bleiben, **soweit die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.** (§ 4a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 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.

Die in den Unterlagen zu den Bauleitplanungen benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Bauleitplanungen in den Räumen des Rathaus Stein, 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) eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

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 Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Stein, den 07.06.2024  
STADT STEIN

Kurt Krömer  
Erster Bürgermeister