

STADT STEIN
Amtsperiode 2020-2026



**Niederschrift über die öffentliche
61. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses**

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 24.09.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:52 Uhr
Ort:	Haus der Begegnung, Alexanderstraße 6 in Stein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende/r

Kurt Krömer 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Dieter Collischon	
Bettina Hechtel	vertritt StR Heckel
Florian Hechtel	
Bernd Herrmann	
Lothar Kirsch Referent für Sport	
Klaus Lösel	
Walter Nüßler Referent für Partnerschaften	
Dietmar Oeder Referent für Umweltschutz	
Edwin Schläger	
Norbert Stark	vertritt StR Robert Bauer

weitere Mitglieder des Stadtrates

Bertram Höfer 2. Bürgermeister

Schriftführer/in

Verena Stumpf

von der Verwaltung

Wolfgang Schaffrien

Abwesende Personen:

Ausschussmitglieder

Robert Bauer	entschuldigt, vertreten durch StR Stark
Klaus Heckel Referent für Wirtschaft	entschuldigt, vertreten durch StRin Bettina Hechtel

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP:	Betreff:	Drucks.-Nr.
1	Kommunale Wärmeplanung der Stadt Stein, Beschluss über die aktuelle Planung	1351/2025
2	Regionalplan Region Nürnberg, 23. Änderung des "Kapitels 6.2.1 Windkraft"	1346/2025
3	Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 24/2 „KiTa Rehdorf“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberas- bach, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	1347/2025
4	Bebauungsplan Nr. 31 a "Gerstenstraße / Dinkelweg", Beschluss über den Vorentwurf	1353/2025
5	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Informationen zum aktuellen Sachstand	1331/2025
6	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange ohne Einwände	1332/2025
7	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Stellungnahme vom 16.05.2025	1333/2025
8	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.05.2025	1334/2025
9	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 06.05.2025	1335/2025

10	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 18. Landratsamt Fürth, Stellungnahme vom 08.05.2025	1336/2025
11	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 19. Landratsamt Fürth, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 29.04.2025	1337/2025
12	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge- mäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öf- fentlicher Belange mit Einwänden, 28. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Stellungnahme vom 15.05.2025	1338/2025
13	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Bürger 1, Anregung vom 06.05.2025	1339/2025
14	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Zusammenfassender Beschluss und Entwurfsbeschluss	1340/2025
15	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Fuchsstraße 26, Fl.-Nr. 933/24 der Gemarkung Stein	1348/2025
16	Errichtung einer Garage, Oberbüchlein 20 b, Fl.-Nr. 358/1 der Gemarkung Gutzberg	1349/2025
17	Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil, Peter-Hebel-Weg 7, Fl.-Nr. 696/11 der Gemarkung Stein	1350/2025
18	Sanierung Stützwand Felsenstraße, Vergabe der Arbeiten	1352/2025
18.1	Sanierung Stützwand Felsenstraße, Vergabe der Arbeiten	1352/2025/1
19	Neuerlass einer Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder	1354/2025
20	Anträge, Anfragen, Bekanntgaben	
20.1	Initiative "Perlenkette Rednitztal"	

BESCHLUSSPROTOKOLL

Folgende während der Sitzung aufgelegten Protokolle (§ 33 Abs. 4, GeschO) wurden gemäß Art. 54 Abs. 2 GO (Art. 55 Abs. 2 GO) genehmigt:

Gremium: Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 23.07.2025	Sitzung Nr.: 60
--	----------------------------------	---------------------------

ZUR TAGESORDNUNG

Herr Erster Bürgermeister Krömer gibt bekannt, dass der TOP 17 ö heute abgesetzt und voraussichtlich in der Oktober-Sitzung beraten wird.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Kommunale Wärmeplanung der Stadt Stein, Beschluss über die aktuelle Planung	1351/2025
--------------	--	------------------

Beschluss:

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Stein, Arbeitsstand 30.06.2025, wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 2	Regionalplan Region Nürnberg, 23. Änderung des "Kapitels 6.2.1 Windkraft"	1346/2025
--------------	--	------------------

Beschluss:

Die Fortschreibung des Regionalplans Region Nürnberg – 23. Änderung „Kapitel 6.2.1. Windkraft“ wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 3	Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 24/2 „KiTa Rehdorf“ sowie Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Oberasbach, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	1347/2025
--------------	---	------------------

Beschluss:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 24/2 „KiTa Rehdorf“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberasbach wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 31 a "Gerstenstraße / Dinkelweg", Beschluss über den Vorentwurf	1353/2025
--------------	--	------------------

Beschluss:

Der Vorentwurf der 2., qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 4 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 5	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Be- teiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Informationen zum aktuellen Sachstand	1331/2025
--------------	--	------------------

zur Kenntnis genommen

TOP 6	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Be- teiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Einwände	1332/2025
--------------	---	------------------

zur Kenntnis genommen

TOP 7	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Stel- lungnahme vom 16.05.2025	1333/2025
--------------	---	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 2 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 8	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.05.2025	1334/2025
--------------	---	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 5 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 9	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 06.05.2025	1335/2025
--------------	---	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 8 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 10	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 18. Landratsamt Fürth, Stellungnahme vom 08.05.2025	1336/2025
---------------	--	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 18 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 11	Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 19. Landratsamt Fürth, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 29.04.2025	1337/2025
---------------	--	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 19 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 12	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, 28. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Stellungnahme vom 15.05.2025	1338/2025
---------------	--	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 28 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 13	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Bürger 1, Anregung vom 06.05.2025	1339/2025
---------------	--	------------------

Beschluss:

Der Abwägungsvorschlag lfd. Nr. 1 wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 14	Einbeziehungssatzung Nr. 5 "Nord-Westlich Loch", Zusammenfassender Beschluss und Entwurfsbeschluss	1340/2025
---------------	---	------------------

Beschluss:

Die Änderungen auf Grund der Abwägung sind in den Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 5 „Nord-Westlich Loch“ und die dazugehörige Begründung einzuarbeiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. der Träger der öffentlichen Belange wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 15	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Fuchsstraße 26, Fl.-Nr. 933/24 der Gemarkung Stein	1348/2025
---------------	---	------------------

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 13.08.2025 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Traufhöhe, der Baugrenze sowie zur abweichenden Ausführung des Zwerchgiebels wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 16	Errichtung einer Garage, Oberbüchlein 20 b, Fl.-Nr. 358/1 der Gemarkung Gutzberg	1349/2025
---------------	---	------------------

Beschluss:

Einer Befreiung gemäß Artikel 63 III BayBO bzw. einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer Garage mit Flachdach wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 17	Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil, Peter-Hebel-Weg 7, Fl.-Nr. 696/11 der Gemarkung Stein	1350/2025
---------------	---	------------------

Beschluss:

Der Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil mit einer Höhe vom 3,50 m sowie 8 m Carportlänge auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum wird nicht zugestimmt.

zurückgestellt/vertagt

TOP 18	Sanierung Stützwand Felsenstraße, Vergabe der Arbeiten	1352/2025
---------------	---	------------------

zur Kenntnis genommen

TOP 18.1	Sanierung Stützwand Felsenstraße, Vergabe der Arbeiten	1352/2025/1
-----------------	---	--------------------

Beschluss:

Eine Beauftragung der Firma Bauunternehmung Glöckle, Hoch- und Tiefbau GmbH, Wirsingstraße 15, 97424 Schweinfurt zur Sanierung der Stützwand in der Felsenstraße erfolgt nicht.

Für die Arbeiten werden erneut Bauunternehmen / Baufirmen zu einer Angebotsabgabe aufgefordert.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

TOP 19	Neuerlass einer Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder	1354/2025
---------------	--	------------------

Ergänzter Beschluss:

Die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder vom 30.09.2025 wird *entsprechend des heutigen Beratungsergebnisses überarbeitet und* gemäß Artikel 23 GO für den Freistaat Bayern und Artikel 81 Absatz 1 Nr. 4 und 5 der BayBO beschlossen.

Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 19.05.2021 wird dahingehend geändert, dass der Basiswert für eine Stellplatzablösung auf 11.000,00 € festgesetzt wird.

einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0

Beratungsergebnis:

1. Es wird angeregt, die Wohnungsgrößen bei den Nrn. 1.1.1 – 1.1.3 der Anlage 1 auf heutige Verhältnisse anzupassen. Abgestimmt wird über 3 Varianten:

1. Verwaltungsvorschlag (50 / 90 / > 90 m²): **Abstimmungsergebnis: 0 : 11**

2. Alternative 1 (60 / 90 / > 90 m²): **Abstimmungsergebnis: 7 : 4**

3. Alternative 2 (70 / 100 / > 100 m²): **Abstimmungsergebnis: 4 : 7**

Damit kommt Alternative 1 (60 / 90 / > 90 m²) zur Anwendung.

2. Es wird über die Einführung einer „Zone Altstadt“ und die Festsetzung der Anlage 2 als Bestandteil der Satzung abgestimmt (§ 3 Abs. 1).

Abstimmungsergebnis: 3 : 8

D.h., es wird keine Zonierung in Stein festgesetzt, die Festsetzungen der Satzung gelten einheitlich für ganz Stein. Die Anlage 2 „Zone Altstadt“ wird nicht Bestandteil der Satzung.

3. Es wird angeregt, den Stellplatzablösebetrag zu erhöhen. Vorgeschlagen wird, den Basiswert, der durch Beschluss vom 19.05.2021 auf 9.000,00 € festgesetzt wurde, auf 11.000,00 € zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Da der Ablösebetrag durch Beschluss festgesetzt wurde, wird der heutige Beschluss dementsprechend ergänzt. Die bisherige Anlage 3 wird entsprechend angepasst.

4. StR Stark hält die vorgeschriebene Dachbegrünung ab 50 m² für problematisch wegen der eventuellen Folgekosten für den Bauherrn.
Die anderen Anwesenden halten diese Regelung jedoch für sinnvoll, gerade im Hinblick auf die Klimaerwärmung. Eine Änderung der Satzungsregelung erfolgt nicht.

TOP 20	Anträge, Anfragen, Bekanntgaben
---------------	--

TOP 20.1	Initiative "Perlenkette Rednitztal"
-----------------	--

StRin Hechtel verweist auf den Artikel in der Steiner Zeitung (Ausgabe 9/2025) und fragt nach, ob der Stadt die Initiative „Perlenkette Rednitztal“ bekannt ist. Ihr ist wichtig, dass die Hinweistafeln so aufgestellt werden, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Die Verwaltung hat nur die Informationen, die sich aus dem Artikel selber ergeben. Keine weiteren.

Es wird abgewartet, ob / wo Schilder auf Steiner Gebiet aufgestellt werden und ob sich daraus Handlungsbedarf ergibt.

Kurt Krömer
1. Bürgermeister

Verena Stumpf
Schriftführer/in