

**STADT STEIN**  
Amtsperiode 2020-2026



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

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 21.09.2022  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 20:25 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzende/r**

Kurt Krömer 1. Bürgermeister

**Ausschussmitglieder**

Robert Bauer  
Florian Hechtel  
Klaus Heckel Referent für Wirtschaft  
Bernd Herrmann  
Lothar Kirsch Referent für Sport  
Klaus Lösel  
Walter Nüßler Referent für Partnerschaften  
Dietmar Oeder Referent für Umweltschutz  
Simon Ohnhäuser vertritt StR Collischon  
Edwin Schläger

**weitere Mitglieder des Stadtrates**

Bertram Höfer 2. Bürgermeister bis 19.42 Uhr

**Schriftführer/in**

Verena Stumpf

**von der Verwaltung**

Max Murek  
Wolfgang Schaffrien  
Oliver Welscher

**Gäste**

Tobias Frey anwesend zu TOP 5 ö  
Alexander Karnik anwesend zu TOP 5 ö  
Michaela Mösing anwesend zu TOP 1 ö  
Benjamin Rothmeier anwesend zu TOP 1 ö

***Abwesende Personen:***

**Ausschussmitglieder**

Dieter Collischon

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP:</b>	<b>Betreff:</b>	<b>Drucks.-Nr.</b>
1	Bebauungsplan Nr. 5a "Südlicher Alter Kirchplatz" Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes	0761/2022
2	Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Parkhotel“ der Stadt Zirndorf	0764/2022
3	Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Parkhotel" der Stadt Zirndorf	0765/2022
4	Überblick über die städtischen Waldflächen und Erarbeitung von Vor- schlägen zur Generierung von Ökopunkten, Antrag der CSU-Fraktion vom 29.03.2022	0676/2022/1
5	Abriss und Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Mühl- straße 12, Fl.-Nr. 70/16 der Gemarkung Stein	0142/2020/3
6	Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte, Jagdweg 11, Fl.-Nr. 703/3 der Gemarkung Stein	0766/2022
7	Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Alu/Glas, Uhlandweg 40, Fl.- Nr. 683/76 der Gemarkung Stein	0767/2022
8	Errichtung einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen, Hirschgartenweg 8a, Fl.-Nr. 1082/5 der Gemarkung Stein	0768/2022
9	Errichtung eines Einfamilienhauses, Großweismannsdorfer Straße (25), Fl.-Nr. 428/10 der Gemarkung Gutzberg	0467/2021/1
10	Aufstellung einer Packstation, Gartenstraße 26a, Fl.-Nr. 107/33 der Ge- markung Stein	0769/2022
11	Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzent- ralen, Blumenstraße, Fl.-Nrn. 166, 167, 168/86 der Gemarkung Stein	0770/2022
11.1	Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzent- ralen, Blumenstraße, Fl.-Nrn. 166, 167, 168/86 der Gemarkung Stein	0770/2022/1
12	Errichtung eines Gerätehauses, Flurstraße 4, Fl.-Nr. 103/14 der Gemar- kung Stein	0771/2022
13	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Gutt- knechtstraße 17a, Fl.-Nr. 240/13 der Gemarkung Stein	0772/2022
14	Informationen aus dem Bauamt, Behandlung von Baugesuchen im Rahmen der laufenden Verwaltung	0759/2022

**15** Anträge, Anfragen, Bekanntgaben

**15.1** Verbesserung der Schulwegsicherheit in Gutzberg

**15.2** Straßenbeleuchtung in Loch

## BESCHLUSSPROTOKOLL

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

<b>Gremium:</b> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<b>Sitzung am:</b> 21.07.2022	<b>Sitzung Nr.:</b> 28
--	----------------------------------	---------------------------

### ZUR TAGESORDNUNG

Herr Erster Bürgermeister Krömer teilt mit, dass die Tagesordnungspunkt 4 ö und 2 nö heute abgesetzt werden, weil sie noch nicht beratungsreif sind.

Seitens des Gremiums bestehen keine Einwände.

### ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 5a "Südlicher Alter Kirchplatz" Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes</b>	<b>0761/2022</b>
--------------	---	------------------

#### **Ergänzter Beschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Südlicher Alter Kirchplatz“ wird für den in der Anlage dargestellten, geänderten Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB und im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden gebilligt.*

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja 9 Nein 2 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Parkhotel“ der Stadt Zirndorf</b>	<b>0764/2022</b>
--------------	---	------------------

#### **Beschluss:**

Der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkhotel“ der Stadt Zirndorf wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Bauleitplanung der Nachbarkommunen, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Parkhotel" der Stadt Zirndorf</b>	<b>0765/2022</b>
--------------	---	------------------

#### **Beschluss:**

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhotel“ der Stadt Zirndorf wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Überblick über die städtischen Waldflächen und Erarbeitung von Vorschlägen zur Generierung von Ökopunkten, Antrag der CSU-Fraktion vom 29.03.2022</b>	<b>0676/2022/1</b>
--------------	--	--------------------

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Förderkriterien zur Erstellung eines „Ökokontos Wald“ mit den entsprechenden Fachdienststellen des Freistaats Bayern abzuklären.
2. Das Ergebnis ist dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss mit zu teilen.
3. Die Stadt Stein beabsichtigt, ein „Ökokonto Wald“ im Rahmen der Fortschreibung des „Betriebsplanes Wald“ beim Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten rechtzeitig vor der Fortschreibung des Forstbetriebsgutachtens zu beantragen.

**zurückgestellt/vertagt**

<b>TOP 5</b>	<b>Abriss und Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Mühlstraße 12, Fl.-Nr. 70/16 der Gemarkung Stein</b>	<b>0142/2020/3</b>
--------------	---	--------------------

**Geänderter Beschluss:**

Das Mehrfamilienhaus erhält ein Flachdach auf dem 3. Geschoss/Staffelgeschoss mit Photovoltaikanlage und extensiver Begrünung.

Der Carsharing-Stellplatz ist neu zu situieren und in einer neuen Planung in Abstimmung mit der Stadt Stein aufzunehmen.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird bei Einhaltung der Vorgaben in Aussicht gestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte, Jagdweg 11, Fl.-Nr. 703/3 der Gemarkung Stein</b>	<b>0766/2022</b>
--------------	---	------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte wird nicht hergestellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 von der Vorgarten- und Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Alu/Glas, Uhlandweg 40, Fl.-Nr. 683/76 der Gemarkung Stein</b>	<b>0767/2022</b>
--------------	---	------------------

**Beschluss:**

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer Terrassenüberdachung gemäß den eingereichten Unterlagen vom 05.08.2022 wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Errichtung einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen, Hirschgartenweg 8a, Fl.-Nr. 1082/5 der Gemarkung Stein</b>	<b>0768/2022</b>
--------------	---	------------------

**Ergänzter Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.08.2022 wird nicht hergestellt.

Einer Befreiung gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der Stellplatz- und Einfriedungssatzung zur Errichtung eines Stellplatzes im Vorgarten wird nicht zugestimmt.

*Die Verwaltung wird dem Bauherrn einen Lösungsvorschlag entsprechend der heutigen Beratung unterbreiten.*

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Errichtung eines Einfamilienhauses, Großweismannsdorfer Straße (25), Fl.-Nr. 428/10 der Gemarkung Gutzberg</b>	<b>0467/2021/1</b>
--------------	---	--------------------

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.08.2022 wird hergestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 10</b>	<b>Aufstellung einer Packstation, Gartenstraße 26a, Fl.-Nr. 107/33 der Gemarkung Stein</b>	<b>0769/2022</b>
---------------	--	------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer DHL-Packstation gemäß den eingereichten Unterlagen vom 01.09.2022 wird nicht hergestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 11</b>	<b>Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzentralen, Blumenstraße, Fl.-Nrn. 166, 167, 168/86 der Gemarkung Stein</b>	<b>0770/2022</b>
---------------	---	------------------

Überholt durch Beschlussvorlage Dr.-Nr. 0770/2022/1!

<b>TOP 11.1</b>	<b>Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzentralen, Blumenstraße, Fl.-Nrn. 166, 167, 168/86 der Gemarkung Stein</b>	<b>0770/2022/1</b>
-----------------	---	--------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit 69 Wohnungseinheiten, 1 Tiefgarage mit 32 Stellplätzen, 25 Carports, 69 Stellplätzen, 13 Garagen und 2 Technikzentralen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 06.09.2022 wird hergestellt.

Einer Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit je 69 Vordächern und Schränken (textliche Festsetzungen Ziffern 4.2 und 6.2.) im Vorgartenbereich wird zugelassen.

Den Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenzen für die Tiefgarage (mit 2 Außentreppenanlagen, 2 Flächen zum Ausparken (Wenderäume) sowie eines Lüftungsschachts) sowie zur Überschreitung der Baugrenze für die geänderte Situierung einer Garage, eines Stellplatzes sowie einer Müllsammelstelle, zur Errichtung von 69 Gartenboxen und zur Errichtung von Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

<b>TOP 12</b>	<b>Errichtung eines Gerätehauses, Flurstraße 4, Fl.-Nr. 103/14 der Gemarkung Stein</b>	<b>0771/2022</b>
---------------	--	------------------

**Beschluss:**

Eine Befreiung von der Einfriedungssatzung zur Errichtung eines Gartengerätehäuschens gemäß den eingereichten Unterlagen vom 11.08.2022 wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0**

StR Ohnhäuser hat den Sitzungssaal verlassen.

<b>TOP 13</b>	<b>Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Guttknechtstraße 17a, Fl.-Nr. 240/13 der Gemarkung Stein</b>	<b>0772/2022</b>
---------------	---	------------------

**Beschluss:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 13.09.2022 wird hergestellt.

**einstimmig beschlossen**

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0**

StR Ohnhäuser hat den Sitzungssaal verlassen.

<b>TOP 14</b>	<b>Informationen aus dem Bauamt, Behandlung von Baugesuchen im Rahmen der laufenden Verwaltung</b>	<b>0759/2022</b>
---------------	--	------------------

zur Kenntnis genommen

<b>TOP 15</b>	<b>Anträge, Anfragen, Bekanntgaben</b>
---------------	--

<b>TOP 15.1</b>	<b>Verbesserung der Schulwegsicherheit in Gutzberg</b>
-----------------	--

StR Lösel wurde im Zusammenhang mit dem Schulanfang erneut auf die Schulwegsicherheit in Gutzberg angesprochen.

Besonders kritisch für Schulkinder ist der Bereich, in dem sich kein Gehweg befindet.

Er bittet deshalb darum, zu prüfen, ob zumindest in diesem Bereich eine Tempo 30-Zone eingerichtet werden kann. Eventuell auch zeitlich begrenzt auf die Schulzeit (z. B. 07.00 – 17.00 Uhr).

Die Verwaltung wird die Angelegenheit mit der zuständigen Verkehrsbehörde klären.

<b>TOP 15.2</b>	<b>Straßenbeleuchtung in Loch</b>
-----------------	-----------------------------------

StR Ohnhäuser fragt bzgl. der Straßenbeleuchtung in Loch nach, warum von den 4 Straßenlampen 1 gegen eine gestalterisch nicht dazu passende ausgetauscht wurde.

Die Verwaltung wird sich kundig machen.

Kurt Krömer  
1. Bürgermeister

Verena Stumpf  
Schriftführer/in