



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 15.04.2024**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:12 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt, anwesend ab TOP 1.1
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Melanie Datscheg, Vertretung f. Stadtrat Dr. Parthemüller
Stadtrat Veit Popp, Vertretung f. Stadtrat Karl

Schriftführer/in

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

Referenten

Planungsgruppe Strunz Kai Kutzner, Referent zu TOP 1.1 und 1.2 ö.

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauleitplanung -Teil I -
 - 1.1 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss **BA/051/2024**
 - 1.2 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung
Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB **BA/052/2024**
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (05/2024) zur Nutzungsänderung von Einfamilienhaus zu Wohnheim für Asylsuchende auf dem Grundstück Fl. Nr. 186/3 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 29 **BA/044/2024**
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (08/2024) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fertigbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/80 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 8 **BA/047/2024**
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (09/2024) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/55 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 46 **BA/048/2024**
- 3 Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid (10/2024) zum Neubau eines Wohn- und Betriebsgebäudes mit Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/51 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 49a **BA/049/2024**
- 4 Bauleitplanung - Teil II -
 - 4.1 Bebauungsvorschlag zur Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 10 (Teilfläche) und 850, Gemarkung Dörfleins - Vorstellung des Entwurfes **BA/053/2024**
 - 4.2 Gemeinde Oberhaid;
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterhaid West" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan;
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange n. § 4a Abs. 3 BauGB **BA/045/2024**
 - 4.3 Gemeinde Oberhaid;
2. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung; **BA/046/2024**

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher
Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauleitplanung -Teil I -

TOP 1.1 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung Aufstellungsbeschluss

Im Baugebiet „Heganger“ der Stadt Hallstadt besteht auf den Flur-Nrn. 1784, 1786 und 1792/12 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Hier sind gemäß bisheriger Festsetzung zulässig:

- Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.500 m²
- Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²
- Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²

Mit dem Auszug des Elektrofachmarktes steht ein Großteil der Immobilie derzeit leer. Um diesen Leerstand baldmöglichst zu beheben, möchte der Eigentümer für potenzielle Mieter künftig neue Sortimente und Verkaufsflächengrößen anbieten können.

Für die beabsichtigte Neufestsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächen ist eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Diese kann, nach erfolgter Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche eines Bebauungsplans handelt und dies somit der Innenentwicklung dient. Zudem umfasst der Änderungsbereich nur etwa 10.000 m², womit die Maßgabe von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche kleiner 20.000 m²) eingehalten wird.

Eine positive Beurteilung der vorgesehenen Sortimente durch die GMA liegt vor.

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heganger".

Der Geltungsbereich der Änderung ist wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten: durch die Flur-Nr. 1805 (Straße „Laubanger“), Gmkg. Hallstadt
- Im Süden: durch die Flur-Nr. 1792/10 (Straße „Heganger“), Gmkg. Hallstadt
- Im Nordwesten: durch die Flur-Nrn. 1770/10 und 1770/22, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nrn. 1784, 1786 und 1792/12 der Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 1,0236 ha.

Auf dieser Fläche sollen künftig folgende Sortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig sein:

Textil/Bekleidung (inkl. Kinderbekleidung)	2.830 m ²
Schuhe	880 m ²
Sport/Freizeit	610 m ²
<u>Randsortimente</u>	<u>270 m²</u>
Summe	4.590 m ²

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP 1.2 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung
Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 2
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heganger" einschließlich Begründung in der Fassung vom 15.04.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dessen Grundlage die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (05/2024) zur Nutzungsänderung von Einfamilienhaus zu Wohnheim für Asylsuchende auf dem Grundstück Fl. Nr. 186/3 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 29

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung des bestehenden Wohnhauses zu einem Wohnheim für Asylsuchende.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind unter anderem Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind regelmäßig als Anlagen für soziale Zwecke anzusehen.

Auf Nachfrage der Verwaltung beim Landratsamt wurde mitgeteilt, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 60 BayBO die erforderlichen Fachstellen (Gesundheitsamt, Hygiene, Sozialamt etc.) beteiligt werden. Hierbei werden u.a. die in Bayern zur Anwendung kommenden Leitlinien zur Größe und Lage von Asylunterkünften geprüft.

Das gemeindliche Einvernehmen kann in diesem konkreten Fall auch nicht in Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO versagt werden, da keine solchen Störungen von der anberaumten Nutzung zu erwarten sind.

Zu Konflikten führt gelegentlich die Ansiedlung von *Unterkünften für Asylsuchende* in Wohngebieten. In der Rechtsprechung ist jedoch der Grundsatz allgemein anerkannt, dass die Unterbringung von Asylsuchenden zu den Nutzungen gehört, die dem Wohnen ähnlich, mit ihm verträglich und deshalb am ehesten Wohngebieten zuzuordnen sind. Eine Gebietsunverträglichkeit ist damit in dem konkret beantragten Ausmaß nicht gegeben. Das Bauplanungsrecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage, mögliche soziale Konflikte zu lösen. Insbesondere gewährleistet es keinen „Milieuschutz“.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Das Landratsamt Bamberg wird ferner gebeten, das Vorhaben anhand der für Bayern geltenden entsprechenden Leitlinien von Asylunterkünften insbesondere hinsichtlich Größe und Lage zu prüfen. Eine Überbelegung sollte im Fall der Erteilung einer entsprechenden Genehmigung durch Festlegung einer maximalen Personenanzahl ausgeschlossen werden. Ferner wird gebeten, die Asylunterkünfte regelmäßig hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und Einhaltung von Hygienestandards zu überprüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (08/2024) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fertigbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/80 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 8

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 7, Untere Hut“ aus dem Jahr 1978. Das seinerzeitige Planungsziel war die Erlangung einer geordneten Bebauung für die seinerzeit noch unbebauten Flächen im Zuge der Nachverdichtung. Die Häuserzeile nördlich der Hirtenstraße wurde im Grunde als vorherrschender Baubestand übernommen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses in den Ausmaßen 12,16 m x 8,96 m mit flach geneigtem Satteldach (22°). Den Bauantragsunterlagen ist eine GRZ von 0,36 und eine GFZ von 0,36 für die Bebauung insgesamt (Bestand + Neubau) bei einer Grundstücksgröße von 774 m² zu entnehmen.

Abstandsflächen können nach den Planunterlagen auf dem Grundstück eingehalten werden. Das Bauvorhaben erfordert zwei zusätzliche Stellplätze, wovon einer über die bestehende Grundstückszufahrt, der zweite über eine separate Zufahrt erschlossen wird.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenzenüberschreitung: im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein Einfamilienwohnhaus außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es sind folgende Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Stellplatzsatzung: Gewährung einer Zufahrt für den Stellplatz Nr. 2

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind nach BayBO grundsätzlich die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im rückwärtigen Bereich wurde im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage gestellt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat hierüber in seiner Sitzung am 26.05.2020 grundsätzlich positiv entschieden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Hut“ sind in der Vergangenheit bereits Wohngebäude sowohl außerhalb festgelegter Baugrenzen als auch mit nicht unerheblichen Baugrenzenüberschreitungen genehmigt worden. So ist im Bereich der Dörfleinser Hauptstraße 25/25a auf Fl.Nr. 254/139 ein freistehendes Wohnhaus außerhalb der Baugrenzen entstanden. Ebenso ist das Anwesen „Hutstraße 1a“ Fl.Nr. 91/6 mittlerweile mit einem freistehenden Wohnhaus ohne bestehendes Baurecht bebaut worden. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke weisen bereits im rückwärtigen Bereich eine nicht unerhebliche Bebauung auf, so dass in diesem konkreten Fall mit der Errichtung eines weiteren Wohnhauses in den beantragten Ausmaßen auch die Grundzüge der Planung aus dem Blickwinkel eines neutralen Betrachters nicht berührt werden. Eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar. Das Grundstück ist aufgrund seiner Fläche für die beabsichtigte Bebauung auch geeignet.

Für Stellplatz Nr. 2 sollte eine Lösung gefunden werden, diesen so auf dem Grundstück anzuordnen, dass eine weitere Zufahrt nicht erforderlich wird.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Bauantrag.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenzenüberschreitung: Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein Einfamilienwohnhaus außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die vorgenannte Befreiung vom Bebauungsplan „Nr. 7, Untere Hut“ wird erteilt.

Es sind folgende Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Stellplatzsatzung: Errichtung einer zweiten Grundstückszufahrt.

Die vorgenannte Abweichung wird nicht erteilt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ist zu beachten. Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Konkret ist der Stellplatz Nr. 2 so anzuordnen, dass eine weitere Grundstückszufahrt nicht erforderlich wird.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren, zusätzlichen Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Die Erschließung für das beantragte Baurecht im rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurnummer 254/80, Gmkg. Dörfleins, ist nach heutigem Sachstand gesichert. Im Fall einer späteren Grundstücksneuaufteilung oder bei Änderungen in den Eigentumsverhältnissen wird auf eine rechtliche Sicherung für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für den rückwärtigen Grundstücksteil mit Wohnbebauung hingewiesen.

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (09/2024) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/55 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 46

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 122,88 m² (Außenmaße ca. 6,40 m x 19,20 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 616 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,38 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

- einer gedrehten Firstrichtung von giebel- zu traufständig und
- eines erhöhten Kniestocks von 0,50 m auf 1,50 m.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme zweier Nachbarn erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Drehen der Firstrichtung von trauf- zu giebelständig,
- Anheben der Kniestockhöhe von 0,50 m auf 1,50 m.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 3 Bauvoranfragen

TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (10/2024) zum Neubau eines Wohn- und Betriebsgebäudes mit Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/51 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 49a

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ (GEe2) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohn- und Betriebsgebäudes mit Betriebsinhaberwohnung. Eine Betriebsbeschreibung ist dem Antrag beigefügt. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 146,00 m² (Außenmaße ca. 10,50 m x 16,00 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 473 m² geplanter Grundstücksgröße eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,65 zu entnehmen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht beantragt.

Es wurde eine Abweichung zu örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze von 5 auf 4 beantragt. Da es sich vorliegend um ein Neubauvorhaben handelt, ist aus Sicht der Verwaltung der Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der Anzahl nachzuweisender Stellplätze nicht zuzustimmen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ (GEe2) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgend Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Reduzierung der Anzahl nachzuweisender Stellplätze von 5 auf 4

Der beantragten Abweichung wird nicht zugestimmt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 2403/5 Gem. Hallstadt bereits gesichert. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den

Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab mit der Stadt Hallstadt zu schließen. Es wird auf das Erfordernis einer rechtlichen Sicherung für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten des Baugrundstücks hingewiesen.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die Stellplätze insbesondere hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Es gilt die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt. Die unbebauten Freiflächen sind gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 4 Bauleitplanung - Teil II -

TOP 4.1 Bebauungsvorschlag zur Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 10 (Teilfläche) und 850, Gemarkung Dörfleins - Vorstellung des Entwurfes

Von den kirchlichen Eigentümern der Grundstücke Flurnummern 10 und 850, Gmkg. Dörfleins, wurde an die Bauverwaltung der Wunsch nach künftiger baulicher Nutzung verbliebener Restflächen besagter Grundstücke herangetragen. Ein hierzu vorgelegter erster Vorentwurf sieht eine kleinteilige Bebauung der, nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Erweiterung des örtlichen Kindergartens, verbliebenen Flächen mit (Reihen-)Wohnhäusern vor.

Die Grundstücksgrößen variieren dem Vorschlag zufolge etwa zwischen 110 und 277 m². Die bis zu 14 Baurechte könnten, neben bestehendem Ellerweg und Zehntstraße, zusätzlich über eine innere Zuwegung erschlossen werden. Aufgrund der Hanglage bietet sich die Zulassung von bis zu 3 Vollgeschossen (UG, EG, OG) bei gleichzeitiger Vorgabe von Flach-/Pultdächern mit bis zu 15° Neigung an.

Die Umsetzung des Wohnbauprojekts ist seitens der kirchlichen Aufwandsträger nicht in Eigenregie, sondern über einen geeigneten Vorhaben- und Erschließungsträger vorgesehen.

Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan „Ellerweg“ sieht derzeit an dieser Stelle noch Schulerweiterungsflächen sowie ein Wohnbaurecht vor.

Es wird um eine Grundsatzdiskussion im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt gebeten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt begrüßt grundsätzlich eine sinnvolle Nachverdichtung der Hauptgrundstücke Fl.Nrn. 10 und 850 u.a. mittels Wohnbebauung.

Den Grundstückseigentümern wird eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes „Erlerweg“ in Aussicht gestellt. Die Planungskosten und alle weiteren damit verbundenen Kosten sind in diesem Fall von den Antragstellern zu tragen. Ebenso anfallende Kosten für die erforderliche Erschließung der Grundstücke. Die erforderlichen Regelungen sind in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Der heute vorgelegte erste Vorschlag soll weiter im Detail ausgearbeitet werden. Die Geländetopographie lässt erwarten, dass in einigen Bereichen Neubauten und vor allem die Außenanlagen nur mit entsprechenden technischen Einrichtungen zur Niveauanpassung (z.B. Stützmauern zum Nachbargrund bzw. zu den Erschließungsanlagen) realisiert werden können. Dies bedeutet für die Bauwerber einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand. Bei den weiteren Planungen sind daher in den fortgeschriebenen Entwürfen die relativ großen Höhenunterschiede (ca. 5-7 m) aufgrund der Hanglage zu berücksichtigen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 4.2 Gemeinde Oberhaid;

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterhaid West" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange n. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 die im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse gefasst. In gleichnamiger Sitzung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 gebilligt und die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zusammenhang wird die Stadt Hallstadt im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

Ziel der Gemeinde Oberhaid ist es, eine seit 20 Jahren ansässige Firma für Abdichtungen im Bausegment, Erdung und Blitzschutz sowie Schalungszubehör am Standort zu halten. Nachdem die vorhandenen Kapazitäten an Hallen und im Verwaltungsgebäude nicht mehr ausreichen, wurde nach einer Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb gesucht. Eine Vergrößerung des Betriebes am Standort scheitert am Flächenmangel. In dem Zusammenhang wurden auch Potenziale der Innenentwicklung untersucht, welche ebenfalls nicht vorhanden sind. Da die Gemeinde Oberhaid über keine gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfes an Gewerbegrundstücken im ganzen Gemeindegebiet mehr verfügt, soll eine verbesserte Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegebiete erfolgen, um vor allem ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Der Planungsbereich der Änderung und Erweiterung liegt am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes und grenzt südlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.382 m².

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid keine Einwände oder Bedenken.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 27.02.2024 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 4.3 Gemeinde Oberhaid; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung; Erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 27.02.2024 die im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“ in der Fassung vom 27.02.2024 gebilligt.

Durch die Abwägungsbeschlüsse waren erhebliche Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung veranlasst.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid beschlossen, die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird die Stadt Hallstadt im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

Konkreter Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ost“ ist, im rückwärtigen Bereich Baurecht zur Errichtung von drei Wohngebäuden ohne Keller, zweigeschossig mit Flachdach zu schaffen.

Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan „Ost“ weist an vorliegender Stelle innerhalb der künftigen Bebauung eine Straßenfläche aus. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Oberhaid wollte an dieser Stelle ursprünglich eine Straßenerschließung, um die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen.

Das im Geltungsbereich der Änderung erfasste Gebiet ist ca. 907 m² groß. Hinzu kommen noch Flächen für die Erschließung sowie zum Nachweis der notwendigen Stellplätze.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und führt durch die geringe Höhe der Baukörper innerhalb des Planungsgebietes zu einer gebietsverträglichen Nachverdichtung.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ost“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 27.02.2024 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer