



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 02.07.2012**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:07 Uhr
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Markus Zirkel,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadträtin Irene Diller,
Stadträtin Ingeborg Eichelsdörfer,
Stadtrat Günter Hofmann, (ab 18.15 Uhr)
Stadtrat Werner Pflaum,
Stadtrat Veit Popp, (bis 20.07 Uhr)
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Hans-Jürgen Wich,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Thomas Söder, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller

Schriftführer/in

Verw.-Fachang. Markus Kraus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (36/2012) des Herrn Bernd Keller auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/41 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 10 **BA/416/2012**
- 1.2** Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (19/2012) des Herrn Hans Greven auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3732/28 der Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 16 **BA/435/2012**
- 1.3** Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (51/2007 Az. LRA 07001075) des Herrn Erich und der Frau Rita Weinkauff auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 245 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 39 a **BA/436/2012**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (40/2012) des Herrn Herbert Pflaum auf Errichtung eines neuen Dachstuhles mit Dacherkern, Balkone, Carport, Wäscheplatz sowie energetische Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/120 der Gemarkung Hallstadt, Kemmerner Weg 9 **BA/441/2012**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (44/2012) der Fa. Investec GLL Deutschland auf Neustrukturierung der Verkaufsflächen im Inneren des Bestandsgebäudes market-Einkaufszentrum auf dem Grundstück Fl.Nr. 901 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142 **BA/446/2012**
- 1.6** Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (29/2008 Az. LRA 08000402) des Herrn Franz Porzelt auf Wohnhauserweiterung sowie Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/9 der Gemarkung Hallstadt, Tiergarten 5 **BA/463/2012**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (35/2012) der Fa. DER BECK GmbH u. Co.KG auf Nutzungsänderung der Gewerbefläche in Bäckereifiliale auf dem Grundstück Fl.Nr. 1808 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 9 **BA/413/2012**

3 Isolierte Befreiungen

- 3.1** Antrag auf Isolierte Befreiung (39/2012) des Herrn Jürgen Dippold auf Neubau einer überdachten Freisitzfläche (Pergola) auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/9 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 3 **BA/439/2012**
- 3.2** Antrag auf Isolierte Befreiung (6/2012) des Herrn Benjamin Hoffmann auf Neubau einer Doppelgarage aus Vollverzinktem Stahlwellblech **BA/442/2012**

auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/256 der Gemarkung Dörfleins, Nähe Angerstraße

4 Beseitigungsanträge

- 4.1** Anzeige der Beseitigung (41/2012) des Anwesens Mainstraße 9 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 221 der Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 9 **BA/443/2012**
- 4.2** Anzeige der Beseitigung (42/2012) des Anwesens Bamberger Straße 18 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 18 **BA/444/2012**
- 4.3** Anzeige der Beseitigung (43/2012) des Anwesens Mainstraße 3 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 223 der Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 3 **BA/445/2012**

5 Bauleitplanung

5.1 Bauleitplanung Nachbargemeinden

- 5.1.1** Gemeinde Memmelsdorf;
Bebauungsplan "Waldweg - Erweiterung II"
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB **BA/437/2012**

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau TTL"

- 5.2.1** Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes **BA/453/2012**
- 5.2.2** Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/451/2012**
- 5.2.3** Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau TTL" **BA/452/2012**
- 5.2.4** Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/454/2012**

5.3 Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung Bebauungsplan Königshof-Graben-Bahnhofstraße"

- 5.3.1** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

5.3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.3.1.1.1 Pflaum G. und E., Bahnhofstraße 23, **BA/462/2012**
96103 Hallstadt

5.3.1.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.3.1.2.1 Landratsamt Bamberg vom 20.04.2012 **BA/456/2012**

5.3.1.2.2 Staatliches Bauamt Bamberg vom **BA/457/2012**
12.04.2012

5.3.1.2.3 Autobahndirektion Nordbayern vom **BA/458/2012**
04.04.2012

5.3.1.2.4 DB Services Immobilien GmbH vom **BA/459/2012**
23.04.2012

5.3.1.2.5 Bayerischer Bauernverband Bamberg **BA/460/2012**
vom 23.04.2012

5.3.1.2.6 Keine Stellungnahmen **BA/461/2012**

5.3.2 Satzungsbeschluss **BA/450/2012**

6 Mitteilungen

7 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Markus Zirkel 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Zirkel folgenden Punkt aufzunehmen:

Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (29/2008 Az. LRA 08000402) des Herrn Franz Porzelt auf Wohnhauserweiterung sowie Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/9 der Gemarkung Hallstadt, Tiergarten 5

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (36/2012) des Herrn Bernd Keller auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/41 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 10

Der vorgenannte Antrag ging am 16.05.2012 bei der Stadt Hallstadt ein.

Aufgrund von Unstimmigkeiten in den Antragsunterlagen wurde von Hr. Bauamtsleiter Faulstich ein Abstimmungsgespräch angeregt. Dieses fand am 23.05.2012 im Bürgerhaus mit dem Bauherrn, Hr. Keller, und dessen Berater, Hr. Gallardo, statt.

Von Hr. Faulstich wurde auf verschiedene zu überarbeitende Punkte wie Befreiungen, Abweichungen, Bezug zum Nachbargebäude (Rothbachstr. 8) etc. aufmerksam gemacht.

Zur weiteren Bearbeitung wurde dem Bauherrn die Antragszeitschrift ausgehändigt.

Bislang sind keine geänderten Antragsunterlagen bei der Stadt Hallstadt eingegangen.

Eine Beurteilung des Antrages ist somit nicht möglich. Der Bauherr wird aufgefordert, den Antrag entweder zurückzuziehen oder aussagekräftige Unterlagen einzureichen.

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

TOP 1.2 Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (19/2012) des Herrn Hans Greven auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3732/28 der Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 16

Beschluss:

Es wird erneut Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen für die Garage
- Dachform der Garage
- Standort der Garage

Diesen Befreiungen wird erneut zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Czepluch war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht anwesend.

Ab TOP 1.3 Stadtrat Hofmann anwesend.

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

TOP 1.3 Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (51/2007 Az. LRA 07001075) des Herrn Erich und der Frau Rita Weinkauff auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 245 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 39 a

Das Landratsamt Bamberg teilte der Stadt Hallstadt mit Schreiben vom 05.06.2012 mit, dass der Bauherr mit Antrag vom 03.06.2012 fristgerecht die Verlängerung der Baugenehmigung (51/2007 Az. LRA 07001075) beantragt hat.

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung am 28.11.2007 das gemeindliche Einvernehmen zum vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung erteilt.

Beschluss 1:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich einer Grünfläche. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Privates Grün“ festgesetzt und gehört zu einem historisch gewachsenen Grünstreifen.

Dieser Grünstreifen bildet ein wichtiges Grünelement im Stadtkern.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 2011. Das SEK sieht die Erhaltung der stadtbildprägenden Grünfläche vor.

Der Verlängerung der Baugenehmigung vom 30.06.2008 (Az. LRA 07001075, BVz. 51/2007) um zwei Jahre wird nicht zugestimmt.

Abgelehnt: Ja: 5 Nein: 6

Anmerkung:

Dafür: Stadträte Diller, Eichelsdörfer, Werner, Wich, Zirkel

Beschluss 2:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Der Verlängerung der Baugenehmigung vom 30.06.2008 (Az. LRA 07001075, BVz. 51/2007) um zwei Jahre wird zugestimmt.

Angenommen: Ja. 6 Nein: 5

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Diller, Eichelsdörfer, Werner, Wich, Zirkel

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

TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (40/2012) des Herrn Herbert Pflaum auf Errichtung eines neuen Dachstuhles mit Dacherkern, Balkone, Carport, Wäscheplatz sowie energetische Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/120 der Gemarkung Hallstadt, Kemmerner Weg 9

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peunt/Gründleinsbach“.

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Dachausbauten ohne Dachkerker

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl 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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (44/2012) der Fa. Investec GLL Deutschland auf Neustrukturierung der Verkaufsflächen im Inneren des Bestandsgebäudes market-Einkaufszentrum auf dem Grundstück Fl.Nr. 901 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „6. Änderung Borstig III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet, SO 1 Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Überschreitung der Sortimentsliste

Dieser Ausnahme wird aufgrund der geringfügigen Überschreitung der einzelnen Sortimente (Textilien um 59 m² und Papierbedarf, Schreibwaren, Bürobedarf um 29 m²) unter der Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenzahl zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Dagegen: Stadtrat Werner

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

TOP 1.6 Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (29/2008 Az. LRA 08000402) des Herrn Franz Porzelt auf Wohnhauserweiterung sowie Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 6/9 der Gemarkung Hallstadt, Tiergarten 5

Das Landratsamt Bamberg teilte der Stadt Hallstadt mit Schreiben vom 26.06.2012 mit, dass der Bauherr mit Antrag vom 25.06.2012 fristgerecht die Verlängerung der Baugenehmigung (29/2008 Az. LRA 08000402) beantragt hat.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Der Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.08.2008 (Az. LRA 08000402, BVz. 29/2008) um zwei Jahre wird zugestimmt.

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 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (35/2012) der Fa. DER BECK GmbH u. Co.KG auf Nutzungsänderung der Gewerbefläche in Bäckereifiliale auf dem Grundstück Fl.Nr. 1808 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 9

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ und im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Laubanger Nord II“, für dessen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Im Bebauungsplan „Laubanger Nord“ ist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet „GE“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden keine Ausnahmen und Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielen der Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE).

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Angenommen: Ja: 7 Nein: 4

Anmerkung:

Dagegen : Stadträte Czepluch, Popp, Söder, Wolf

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

TOP 3 Isolierte Befreiungen

TOP 3.1 Antrag auf Isolierte Befreiung (39/2012) des Herrn Jürgen Dippold auf Neubau einer überdachten Freisitzfläche (Pergola) auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/9 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 3

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Standort der Pergola
- Überschreitung der Baugrenze

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 3.2 Antrag auf Isolierte Befreiung (6/2012) des Herrn Benjamin Hoffmann auf Neubau einer Doppelgarage aus Vollverzinktem Stahlwellblech auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/256 der Gemarkung Dörfleins, Nähe Angerstraße

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Anger Nr. 16“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Standort der Garagen

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 Beseitigungsanträge

TOP 4.1 Anzeige der Beseitigung (41/2012) des Anwesens Mainstraße 9 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 221 der Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 9

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige auf Beseitigung.

Dem Abbruch des Anwesens Mainstraße 9 wird vorbehaltlich der Entscheidung des Bauherrn zugestimmt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 5

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Czepluch, Hofmann, Popp, Söder, Wolf

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

TOP 4.2 Anzeige der Beseitigung (42/2012) des Anwesens Bamberger Straße 18 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 224 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 18

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige auf Beseitigung.

Dem Abbruch des Anwesens Bamberger Straße 18 wird vorbehaltlich der Entscheidung des Bauherrn zugestimmt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 5

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Czepluch, Hofmann, Popp, Söder, Wolf

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

TOP 4.3 Anzeige der Beseitigung (43/2012) des Anwesens Mainstraße 3 zum Neubau der Marktscheune mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 223 der Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 3

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige auf Beseitigung.

Dem Abbruch des Anwesens Mainstraße 3 wird zugestimmt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 5

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Czepluch, Hofmann, Popp, Söder, Wolf

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

TOP 5 Bauleitplanung

TOP 5.1 Bauleitplanung Nachbargemeinden

**TOP 5.1.1 Gemeinde Memmelsdorf;
Bebauungsplan "Waldweg - Erweiterung II"
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldweg – Erweiterung II“ in der Fassung vom 23.05.2012.

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Werner war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht anwesend.

TOP 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau TTL"

TOP 5.2.1 Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt im Hinblick auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau TTL“ die entsprechende 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufzustellen. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Es ist beabsichtigt, bisherige gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche und bisherige Sonderbaufläche und Verkehrsfläche in gewerbliche Baufläche zu ändern.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 5.2.2 Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt billigt den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf in der Fassung vom 02.07.2012.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; für die Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 5.2.3 Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau TTL"

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „ Neubau TTL“. Die Aufstellung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Bamberg im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nr. 1860/6
Im Osten: durch die Flur-Nrn. 1856/1, 1860/4 und Teile der Flur-Nr. 1861/9
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1860/9
Im Westen: durch die Flur-Nrn. 1855/3 und 1860/8

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,55 ha und beinhaltet die Flur-Nrn. 1860/5, 1860/7, 1860/10, 1861/4 und Teile der Flur-Nr. 1861/9 der Gemarkung Hallstadt.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 5.2.4 Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt billigt den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf in der Fassung vom 02.07.2012.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; für die Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 5.3 Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung Bebauungsplan Königshof-Graben-Bahnhofstraße"

TOP 5.3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat nachfolgende Beschlüsse:

TOP 5.3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

TOP 5.3.1.1.1 Pflaum G. und E., Bahnhofstraße 23, 96103 Hallstadt

Beschluss:

(1) Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(2) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:

Die Hofstelle des Schweine haltenden Betriebes Bahnhofstraße 23 befindet sich **außerhalb des Geltungsbereiches**, an der nordwestlichen Seite der Bahnhofstraße.

Die Festsetzung der Anzahl der genehmigten Schweine ist Gegenstand des Bauordnungsrechtes. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg liegt der Stadt Hallstadt für die Bearbeitung des B-planes ein Bauantrag für einen Kuh- und Schweinestall aus dem Jahr 1960 mit einer Baugenehmigung von 1961 vor. Auf dieser Basis hat der Betrieb die Örtlichkeiten zur Haltung von 2 (GV) Großvieheinheiten Schwein errichtet. Weitere Genehmigungen liegen zur Beurteilung nicht vor.

Die Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gegenüber der Hofstelle Bahnhofstraße 23 ist bereits vorhanden, ebenso die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schweinehaltung außerhalb des Geltungsbereiches. Der Konflikt zwischen den benachbarten Nutzungen Wohnen und Schweinehaltung besteht somit bereits im Bestand. Dies betrifft den Abstand zwischen dem Schweinestall und dem ausgewiesenen „Besonderen Wohngebiet“ mit 35 – 40 m. Dies betrifft aber auch die Wohnnutzung zwischen Lichtenfelser Straße und Bahnhofstraße in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb mit vergleichsweise geringeren Abständen. Der Abstand des Schweinestalles zum Wohnhaus Bahnhofstraße 25 (ehemalige Königsmühle) beträgt etwa 17 m.

Mit dem Schreiben des Landratsamtes (LRA) Bamberg vom 23.04.2010 betreffend: Lüftungsoptimierung mit Nutzungsänderung von Mast- auf Zuchtschweine mit Strohhaltung wird der Pflaum GdB, Hallstadt neben dem Zurücknahmebescheid auch die Stellungnahme des Umweltingenieurs des LRA zu der beantragten Nutzungsänderung mitgeteilt:

- “1. Eine Inanspruchnahme der 1961 für „Rinderhaltung“ genehmigten Stallfläche für Schweine stellt eine Nutzungsänderung dar.
2. Eine ausschließliche Umrechnung auf Basis der Großvieheinheiten (Gewicht) ohne Berücksichtigung der Geruchsäquivalenz der unterschiedlichen Tierarten und der Hedonik der Gerüche sowie der Entwicklung der Umgebung seit 1961 entbehrt jeglicher Grundlage.
3. Es gibt keine allgemein anerkannte Umrechnungsformel für Rinder in Schweine und umgekehrt. ...
4. Unabhängig davon wäre ein Stall mit 7,3 GV (Schwein) an diesem Standort nicht zulässig. Ein Stall dieser Größe kann die erforderlichen Abstände gemäß der VDI-Richtlinie 3471 (Sonderbeurteilung) – unabhängig der Gebietseinstufung – nicht einhalten.
5. Die derzeitige Bestandsgröße ist dem Landratsamt nicht bekannt (Bisher wurde der Zutritt in das Anwesen verweigert). Wenn überhaupt bestünde Bestandschutz für die beiden 1961 genehmigten beiden Buchten für Mastschweine (zusammen 8 m²). Dies entspricht ca. 2 GV Schwein.“

Aus diesen Gründen bestehen Bedenken, dass die derzeitige Nutzung mit den benannten 10 – 12 Zuchtsschweinen (und Ferkel) bzw. den in früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan genannten 7,3 GV Schwein der Baugenehmigung von 1961 entspricht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes finden somit die genehmigten 2 GV Schwein Berücksichtigung.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(3) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**

Auf mögliche Immissionen, die sich aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe und Gärtner im Geltungsbereich bzw. im Bereich der Bahnhofstraße auf die umliegenden Nutzungen auswirken

können, wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise: Emissionen und Immissionen“ aufmerksam gemacht.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ausweisung als Mischgebiet setzt eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Verhältnis von 50:50 mindestens jedoch 60:40 voraus. Dies ist in dem überwiegend bebauten Gebiet so nicht umsetzbar.

Die überwiegende Nutzung im Geltungsbereich ist Wohnen. Im Bestand sind nur noch drei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Nutzung (ohne Tierhaltung von Großvieheinheiten) vorhanden. Diese können auch im ausgewiesenen Besonderen Wohngebiet (WB) ihrer bisherigen Nutzung nachgehen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) entspricht defakto nicht der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Besondere Wohngebiete können aus den im Flächennutzungsplan festgesetzten gemischten Bauflächen entwickelt werden. Sie setzen in der Regel bereits bebaute Gebiete fest, in denen die jetzige Nutzungsmischung bewahrt werden soll. Mit dieser Bewahrung des Bestandes soll ein Kippen der Nutzung in die eine oder andere Nutzungsrichtung verhindert werden.

Die besondere Eigenart des ausgewiesenen WB im Geltungsbereich bezieht sich zum einen auf die baulichen Strukturen und zum zweiten auf die für Hallstadt besondere Nutzungsmischung von Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen, mit Schwerpunkt Gemüse- bzw. Pflanzenbau. Dabei sind im Unterschied zu anderen Bauflächen die beiden vorrangigen Nutzungen in ihrer Schutzbedürftigkeit als gleichrangig anzusehen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits unter Punkt (2), Absatz 3 ausgeführt, ist die Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gegenüber der Hofstelle Bahnhofstraße 23 bereits vorhanden. Ebenso ist die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schweinehaltung außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, deren Abstände zum Schweinestall mit z.B. 17 m Entfernung beim Wohnhaus Bahnhofstraße 25 (ehemalige Königsmühle) deutlich unter dem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung im ausgewiesenen „Besonderen Wohngebiet“ mit 35 – 40 m liegen.

Mit dem Schreiben des Landratsamtes (LRA) Bamberg vom 23.04.2010 betreffend: Lüftungsoptimierung mit Nutzungsänderung von Mast- auf Zuchtschweine mit Strohhaltung wird der Pflaum GdB, Hallstadt u.a. mitgeteilt:

“... müssen wir Sie darauf hinweisen, dass das Landratsamt Bamberg bei anhaltenden Beschwerden die Angelegenheit auch vor Ort überprüfen und geeignete Maßnahmen anordnen muss. Sofern es sich bei der Tierhaltung lediglich um die Nutzung der unter Nr. 5“ (vgl. Pkt. (2)) “genannten Buchten für Mastschweine handelt, wäre bei weiteren anhaltenden Beschwerden die Lüftung des Stalls in geeigneter Weise zu optimieren.“

Dies zeigt bereits den Optimierungsbedarf für die Hofstelle Bahnhofstraße 23 auf, ohne dass die Bauleitplanung der Stadt Hallstadt darauf Einfluss nimmt.

Die Ausführungen zu besonderen, allgemeinen und reinen Wohngebieten werden zur Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass ohne Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Entscheidungen auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Hallstadt geregelt werden. Demnach wäre auch für die in der Stellungnahme benannte vorgegebene Gemengelage eine Einschätzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche und Eigenart der näheren Umgebung notwendig, um die Zulässigkeit eines Vorhabens ohne Bebauungsplan beurteilen zu können. Dabei würde auch ohne Bebauungsplan eine Beurteilung von Abständen der benachbarten Nutzungen Wohnen und Schweinehaltung auf der Grundlage genehmigter Sachstände erfolgen – im konkreten Fall die bereits erwähnten 2 GV Schwein.

Bedingt durch die besondere Eigenart des Plangebietes und dessen direkter Nachbarschaft innerhalb der vorhandenen baulich räumlichen Strukturen besteht eine räumliche Nähe zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen (Gartenbau, z.T. Tierhaltung von Schweinen) und Wohnnutzungen. Der Grundsatz der räumlichen Trennung einander unverträglicher Nutzungen (Trennungsprinzip) kann hier als Abgrenzung von störenden und nicht störenden Nutzungen nur so weit wie - im Rahmen der vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen möglich - umgesetzt werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zum Wohnen genutzte Nachbargrundstücke näher an der Hofstelle Bahnhofstraße 23, als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein notwendiges Maß an Rücksichtnahme gegenüber dem Wohnen bzw. gegenüber der Schweinehaltung ist somit auch ohne Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geboten. Diese soll im Bebauungsplan durch die Hinweise auf die landwirtschaftlichen Betriebe und mögliche Emissionen und Immissionen unterstützt werden.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(6) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist in beiden Richtungen zu verstehen – der „Immissionen Empfangene“ muss ebenso rücksichtsvoll mit seinem „Emissionen Aussendenden“ Nachbarn umgehen wie der „Emissionen Aussendende“ mit seinem „Immissionen Empfangenen“ Nachbarn. Dies wurde im Bebauungsplan so auch berücksichtigt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(7) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und der Anregung **wird teilweise gefolgt**:

Mit dem Schreiben des Landratsamtes (LRA) Bamberg vom 23.04.2010 betreffend: Lüftungsoptimierung mit Nutzungsänderung von Mast- auf Zuchtschweine mit Strohhaltung wird der Pflaum GdB, Hallstadt neben dem Zurücknahmebescheid auch die Stellungnahme des Umweltingenieurs des LRA zu der beantragten Nutzungsänderung mitgeteilt:

“5. ... Wenn überhaupt bestünde Bestandsschutz für die beiden 1961 genehmigten beiden Buchten für Mastschweine (zusammen 8 m²). Dies entspricht ca. 2 GV Schwein. Die Stallanlage entspricht jedoch nicht mehr dem Stand der Technik (insbesondere Lüftung) und müsste dann entsprechend nachgerüstet werden.“

Die VDI (Verein Deutscher Ingenieure) - Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine“ regelt die Mindestabstände zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung. Für die Ermittlung bilden die Anzahl der Großvieheinheiten (GV) sowie die technische Bewertung des Stalles nach einem Punktesystem die Grundlage.

Für die Ermittlung des notwendigen Abstandes zwischen „emittierendem Stall“ und „schutzbedürftiger Wohnnutzung“ liegen wie bereits dargelegt die 2 GV Schwein auf Basis des genehmigten Schweinstalls von 1961 zu Grunde.

Die Punktezahl eines Stalles kann mit der VDI-Richtlinie 3471 ermittelt werden. Dabei wird die technische Ausstattung des Betriebes je nachdem, in welchem Ausmaße sie zur Emissionsvermeidung oder –verminderung geeignet ist, mit Punkten bewertet. Besondere Standortbedingungen werden, falls sie das Emissionsverhalten günstig oder nachteilig beeinflussen, in Gestalt von Zu- oder Abschlägen in dem Punktesystem berücksichtigt, aber auch beispielsweise die Art des Futters. Ein Stall der dem aktuellen Stand der Technik entspricht und auch sonst den rechtlichen Anforderungen genügt, wird mit 100 Punkten bewertet.

Für die Einschätzung der Punktezahl des Schweinestalles Bahnhofstraße 23 wären eine Besichtigung oder Feststellungen auf der Hofstelle notwendig. Laut Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom 23.04.2010 wurde der Zutritt zum Anwesen bisher verweigert. Den Stellungnahmen der Pflaum GdbR bzw. deren Rechtsanwälten BISSEL + PARTNER sind keine Angaben zur Punktezahl bzw. deren Ermittlung zu entnehmen, lediglich Angaben zum Viehbestand.

Entsprechend der VDI-Richtlinie 3471 sind die Mindestabstände für eine Haltung von weniger als 10 GV Schwein gesondert zu betrachten. Auf der Grundlage einer für Ober- bzw. Unterfranken vorgenommenen Interpolation von Bild 21 dieser VDI-Richtlinie kann für die Bearbeitung des Bebauungsplanes als Mindestabstand des ausgewiesenen WB zu den genehmigten 2 GV Schwein von folgenden Richtwerten ausgegangen werden:

- bei angenommenem 100-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des WB bei rund 37 m
- bei angenommenem 50-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des WB bei rund 52 m

Im Falle eines ausgewiesenen MD könnte der Mindestabstand zu den genehmigten 2 GV Schwein halbiert werden und wäre dementsprechend:

- bei angenommenem 100-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des MD bei rund 19 m
- bei angenommenem 50-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des MD bei rund 26 m

Der Abstand des Plangebietes zum 1961 genehmigten Kuh- und Schweinestalls auf dem Grundstück Bahnhofstraße 23 beträgt ca. 35 – 40 m.

Dies entspricht dem Abstand des ausgewiesenen WB zu einem technisch ertüchtigten 100-Punkte-Stalles mit Haltung von 2 GV Schwein. Mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme muss der „Emissionen Aussendende“ ebenso rücksichtsvoll sein, wie der „Immissionen Empfangende“. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollten demnach Emissionen vermeiden, ihre technischen Anlagen und Gebäude weitest gehend ertüchtigen. Das Wohnen sollte Gerüchen und Geräuschen gegenüber eine höhere Akzeptanz entgegenbringen, wenn in Spitzenzeiten die Immissionen verstärkt auftreten.

Auf der Planzeichnung wurde der zweite Anstrich unter Hinweise, 4. Emissionen und Immissionen, Landwirtschaftliche Betriebe verallgemeinert und der Wortlaut „durch 2 Großvieheinheiten

Schwein“ gestrichen und war so bereits in den Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit enthalten.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(8) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange fand aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der jeweiligen Stadtratssitzung statt. Dabei fanden insbesondere folgende Stellungnahmen Berücksichtigung:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
mit Offenlage: Offenlage: vom 10.01.2011 bis 16.02.2011
Stellungnahme: Pflaum G. u. E. GdB (14.02.2011)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit Offenlage: vom 09.12.2011 bis 09.02.2012
Stellungnahme: Georg und Erhard Pflaum, vertreten durch BISSEL + PARTNER RECHTSANWÄLTE (30.12.2011)
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)
mit Offenlage: vom 10.04. bis 24.04.2012
Stellungnahme: Georg und Erhard Pflaum, vertreten durch BISSEL + PARTNER RECHTSANWÄLTE (23.04.2012)

Die Ergebnisse der Abwägungen wurden/werden mitgeteilt. Dabei wurden in Vorbereitung der Abwägung bzw. durch den Stadtrat auch die durch Georg und Erhard Pflaum bzw. deren Anwälten vorgebrachten privaten Belange und der angesprochene Bestandsschutz intensiv behandelt, eine Erörterung der Bewertung von Stallanlagen gemäß VDI-Richtlinie 3471 eingeschlossen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(9) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**,

die neue Schweinehaltungsverordnung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Neue Schweinehaltungsverordnung 2013 löst die seit 2006 wirksame Schweinehaltungsverordnung ab, die vorrangig für Neubauten gilt. In der 2006er Verordnung ist eine Übergangsfrist für bestehende Ställe bis zum 31.12.2012 enthalten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass dieser Umstand dem Betrieb Pflaum bereits bekannt ist und der Betrieb sich somit auf die ggf. ab 2013 erforderlichen Maßnahmen vorbereiten bzw. diese bereits schrittweise umsetzen konnte. Der Umfang der ggf. erforderlichen Maßnahmen kann ohne Besichtigung des Betriebes und der Beurteilung seines momentanen Zustandes nicht eingeschätzt werden.

Eine Besichtigung oder Feststellungen auf der Hofstelle wurden bisher nicht ermöglicht (siehe Schreiben Landratsamt vom 23.04.2010). Die Einwände haben dazu auch keine Angaben, außer Angaben zum Viehbestand, angeboten.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

(10) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

“Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.“ (§ 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Im Gegensatz zu allen übrigen Gebietsvorschriften knüpfen Besondere Wohngebiete immer an eine schon vorhandene Gebietscharakteristik an. Planungsziel des Bebauungsplanes ist sowohl der Schutz des Wohnens, als auch der Schutz der landwirtschaftlichen Hofstellen mit Schwerpunkt: Gemüse- bzw. Pflanzenbau im Geltungsbereich.

Mit dem Bebauungsplan werden neben der möglichen Bebauung auch die zulässigen Nutzungen geregelt. Im Geltungsbereich sollen mit diesem Instrument die vorhandenen Strukturen im Hinblick auf Bebauung, Freiraum und Nutzungsmischung gesichert werden. Dies trifft im Geltungsbereich z.B. Neubauten zum Lückenschluss, Umbau/Umnutzung im Bestand oder Ersatzneubau sowie die Sicherung der Grünstrukturen (Nutzgärten) im Quartiersinneren.

Die Ausweisung des WB steht der Nutzung des schweinehaltenden Betriebes Bahnhofstraße 23 (nördlich an den Geltungsbereich angrenzt) nicht entgegen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

TOP Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5.3.1.2

TOP Landratsamt Bamberg vom 20.04.2012
5.3.1.2.1**Beschluss:**

(1) Der Anregung **wird nicht gefolgt**:

In den beiden benannten Teilstrichen unter „Nr. 4 Emissionen und Immissionen“ der „Hinweise“ wird auf Emissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen hingewiesen. Dabei handelt es sich nicht um dauerhafte Ereignisse sondern um Emissionen, die verstärkt in Spitzenzeiten auftreten können. Eine allgemeine Zulässigkeit würde dem Gebietscharakter des ausgewiesenen „Besonderen Wohngebietes“ widersprechen. Die Hinweise bleiben als solche auf der Planzeichnung bestehen, da sie ihrem Charakter nach keine textlichen Festsetzungen darstellen.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

Stadtrat Werner war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht anwesend.

(2) Der Anregung **wird nicht gefolgt**:

Auf den Parkplatz wird in der Begründung unter 1.4.7. Emissionen und Immissionen hingewiesen. Der folgende Wortlaut wird unter Hinweise, Nr. 4 Emissionen und Immissionen auf der Planzeichnung ergänzt: „Parkplatz Königshofstraße: Von dem an der Königshofstraße gelegenen Parkplatz geht eine Lärmbelastung auf die direkt angrenzenden Grundstücke aus. Gegenwärtig wird der Parkplatz tags öffentlich genutzt und ergänzt das Parkplatzangebot der Innenstadt. In den Nachtstunden wird der Parkplatz von Anwohnern genutzt.“

Eine Änderung der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

TOP Staatliches Bauamt Bamberg vom 12.04.2012
5.3.1.2.2

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:
die benannte Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung im B-planverfahren behandelt. Die daraufhin geänderten Planungsunterlagen waren Bestandteil der aktuellen erneuten Beteiligung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Autobahndirektion Nordbayern vom 04.04.2012
5.3.1.2.3

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:
die benannte Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung im B-planverfahren behandelt, die Auflagen und Forderungen im Bebauungsplan berücksichtigt – die geänderten Planungsunterlagen waren Bestandteil der aktuellen erneuten Beteiligung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP DB Services Immobilien GmbH vom 23.04.2012
5.3.1.2.4

Beschluss:

(1) Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**:
Die im Schreiben vom 16.02.2011 vorgebrachten Hinweise waren Bestandteil der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wurden auf der Planzeichnung sowie in der Begründung berücksichtigt. Die ergänzten Unterlagen waren Bestandteil der aktuellen erneuten Beteiligung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Bayerischer Bauernverband Bamberg vom 23.04.2012

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.07.2012

Seite 21 von 24

5.3.1.2.5

Beschluss:

(1) Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen:**

Die im Schreiben vom 09.01.2012 vorgebrachten Hinweise waren Bestandteil der Abwägung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wurden wie unter Pkt. (2-5) folgt berücksichtigt. Die daraufhin geänderten Planungsunterlagen waren Bestandteil der erneuten Beteiligung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Im Folgenden aus Abwägung zur Stellungnahme vom 09.01.2012:

(2) Der Anregung wird **teilweise gefolgt:**

Eine Ausweisung als Mischgebiet setzt eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Mischungsverhältnis von 50:50 mindestens jedoch 60:40 voraus. Dies ist in dem überwiegend bebauten Gebiet so nicht umsetzbar.

Die Ausweisung als Besonderes bzw. Allgemeines Wohngebiet bleibt weiter bestehen. Auf mögliche Immissionsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe wird auf der Planzeichnung unter Hinweise 4. Emissionen und Immissionen verwiesen.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadtrat Söder, Wolf

Stadtrat Popp war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht anwesend.

(3) Der Anregung wird **nicht gefolgt:**

die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Wahrung der Bau- und Raumstrukturen und der städtebaulichen Qualität dieses Bereiches der historischen Innenstadt. Damit bieten sie u. a. auch den Hallstadter Gemüsegärtnern und landwirtschaftlichen Direktvermarktern mit ihren Hofläden eine besondere stadträumliche Qualität.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen der Grundstücke. Sie stehen nicht im Widerspruch zur Nutzung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Hofstellen und der Bewirtschaftung der Haus- und Gemüsegärten im Quartiersinneren.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadtrat Söder, Wolf

(4) Der Anregung wird **nicht gefolgt:**

die Festsetzungen zu Raumkanten und damit auch der Begrenzung der Baufeldern zu Straßenverkehrsflächen hin schreiben die im Bestand vorhandenen historischen stadträumlichen Strukturen fest. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen orientieren sich ebenfalls am Bestand, d. h. geschlossene Mauern mit zum Hof hin öffnenden Toren. Es werden Aussagen zum Material, zur Höhe und zur Lage der Einfriedungen getroffen. Aufgrund der historischen Parzellenstruktur und der vorhandenen Baustrukturen kann ein mögliches rangieren nicht generell ausgeschlossen werden.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadtrat Söder, Wolf

(5) Der Hinweis wird **zur Kenntnis** genommen und der Anregung wird **teilweise gefolgt**: Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet noch vorhandenen, historisch gewachsenen Grundstücksstrukturen einschließlich der Gartenzone im Quartiersinneren zu sichern und zu erhalten und gleichzeitig durch eine mögliche Umnutzung der Nebengebäude zu Wohn- oder Gewerbezwecke das Quartier aufzuwerten. Die für das Plangebiet typischen landwirtschaftlich geprägten Nutzungen und Baustrukturen mit Schwerpunkt: Gemüse- bzw. Pflanzenbau sollen dabei erhalten bleiben. Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Innenstadt nur innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen möglich. Mit der neuen Festsetzung 1.1.3 besteht die Möglichkeit für Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen der landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit Schwerpunkt Pflanzenbau.

Wortlaut der textlichen Festsetzung 1.1.3:

„Im Besonderen Wohngebiet WB1 und WB2 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung mit Schwerpunkt Pflanzenbau dienen, zulässig.“

Mit den Hinweisen zu Emissionen / Immissionen auf der Planzeichnung und in der Begründung wird auf Lärm und Gerüche ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung eingegangen. Damit werden sowohl das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung als auch das Rücksichtnahmegebot gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung thematisiert.

Auf der Planzeichnung wird der zweite Anstrich unter Hinweise, 4. Emissionen und Immissionen, Landwirtschaftliche Betriebe verallgemeinert und der Wortlaut „durch 2 Großvieheinheiten Schwein“ gestrichen.

Neuer Wortlaut dieses zweiten Anstrichs:

- „Durch Tierhaltungen kann es zu Geruchsemissionen kommen, die sich auf die umliegenden Bereiche auswirken. Dies trifft insbesondere auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Bahnhofstraße zu, wie die Hofstelle des Schweine haltenden Betriebes Bahnhofstraße 23“.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadtrat Söder, Wolf

TOP Keine Stellungnahmen
5.3.1.2.6

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Wasserwirtschaftsamt Kronach
Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Satzungsbeschluss
5.3.2

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung Bebauungsplan Königshof-Graben-Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 02.07.2012 als Satzung.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Dagegen: Stadträte Söder, Wolf

TOP 6 Mitteilungen

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 7 Wünsche und Anfragen

Es lagen keine öffentlichen Wünsche und Anfragen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Markus Zirkel um 20:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Markus Zirkel
Erster Bürgermeister

Markus Kraus
Schriftführer/in