



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 16.01.2023**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:28 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 Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Harald Werner,

weitere Mitglieder

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung f. Stadträtin Verena Luche
Stadträtin Melanie Datscheg, Vertretung f. Stadtrat Marco Stiefler
Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung f. Stadtrat Peter Wolf

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

von der Verwaltung

Verw.-Oberinspektorin Silvia Philipp,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche, entschuldigt
Stadtrat Marco Stiefler, entschuldigt
Stadtrat Peter Wolf, entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (71/2022) zur Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2467, 2467/1, 2468 tw., 2469 tw. Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28 **BA/799/2022**

2 Bauvoranfragen

- 2.1 Antrag auf Vorbescheid (61/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 720/148, 720/149, 720/150, Gemarkung Hallstadt, Lärchenweg 2 / Ahornweg 1 + 3 **BA/774/2022**

3 Bauleitplanung

- 3.1 Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung;
Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- 3.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/811/2023**

- 3.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/801/2023**

- 3.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 08.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/802/2023**

- 3.1.2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 13.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/813/2023**

- 3.1.2.3 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 09.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/804/2023**

- 3.1.2.4 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West v. 01.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

- 3.1.2.5 Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für **BA/814/2023**

Oberfranken Bayreuth vom 13.12.2022 (B-Plan
"Laubanger Nord" - 1. Änderung)

- 3.1.2.6** Stellungnahme des Ordnungsamtes Stadt Hallstadt vom 14.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/807/2023**
- 3.1.2.7** Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 14.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung) **BA/808/2023**
- 3.1.2.8** Stellungnahme Gemeinde Gundelsheim vom 23.11.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)
- 3.1.2.9** Stellungnahme Markt Hirschaid vom 11.11.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)
- 3.1.2.10** Stellungnahme Gemeinde Memmelsdorf vom 15.11.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)
- 3.1.2.11** Weitere Ergänzung des Textteils (B-Plan "Laubanger Nord" 1. Änderung)
- 3.2** Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB **BA/812/2023**
- 4** Bürgerantrag zur Rücknahme des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nr. 4D Peunt/Gründleinsbach" und Rückkehr zum ursprünglichen Bebauungsplan; Sachstand und Entscheidung über die Zulässigkeit gemäß Art. 18b Abs. 4 GO **BA/800/2023**
- 5** Mitteilungen
- 6** Wünsche und Anfragen

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.

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

- 3.1.1.2 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 13.12.2022 (B-Plan „Laubanger Nord“ – 1. Änderung)
- 3.1.1.4 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom Oberfranken vom 14.12.2022 (B-Plan „Laubanger Nord – 1. Änderung)

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 11 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (71/2022) zur Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2467, 2467/1, 2468 tw., 2469 tw. Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 21B, Mainstümpfel“. 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 „Sondergebiet“ (SO1) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Mit Antrag auf Baugenehmigung (30/2021) wurde der Neubau eines LIDL Lebensmittelmarktes beantragt. Die bauaufsichtliche Genehmigung zum Bauvorhaben wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 21.09.2022 erteilt. In der Zwischenzeit wurde ein Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (67/2022) zur Vergrößerung der Verkaufsfläche über die Stadt Hallstadt eingereicht. Nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt vom 05.12.2022 wurden die Unterlagen dem Landratsamt zur weiteren Bearbeitung und Entscheidung vorgelegt.

Die Bauherrin beabsichtigt nun die Errichtung von Werbeanlagen am Neubau des LIDL Lebensmittelmarktes. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Errichtung einer Standfahne mit Logo und erweiterbaren Textmodulen, beleuchteten Werbetafeln, Anbringung von Wandlogos an der Fassade, Plakatvitriolen sowie eines Insektenhotels vorgesehen sind.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 21B, Mainstümpfel“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO1) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Die unbebauten Freiflächen sind gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt 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 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (61/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 720/148, 720/149, 720/150, Gemarkung Hallstadt, Lärchenweg 2 / Ahornweg 1 + 3

Ein Investor plant, die nebeneinanderliegenden Baugrundstücke mit den Flurnummern 720/148, 720/149 und 720/150 mit einem durchgehenden Mehrfamilienhaus zu bebauen. Das Projekt wurde im Vorfeld der Anfrage der Stadtverwaltung und erstmalig im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.11.2022 vorgestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsvorschlag des Investors sah eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung unter Ausreizung und teilweiser Überschreitung der festgelegten Baugrenzen vor. Die Anlage der erforderlichen Stellplätze würde in diesem Fall auf den Grundstücken erfolgen.

Seitens der Verwaltung wurde im Vorgespräch als Alternative zum Erhalt einer größeren Grünfläche eine Lösung mit Tiefgarage vorgeschlagen. Dies wäre nach Angaben des Investors wirtschaftlich realisierbar, wenn der westliche Baukörper an die vorgesehene Doppelhausbebauung angebaut werden könnte.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist daher eine Bebauung mit einem durchgehenden Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage und einem Hauptzugang. Um den Anforderungen eines barrierefreien Wohnens zu genügen, soll die Erschließung der Wohneinheiten mittels zentralen Aufzugs

erfolgen. Zusätzlich sollen auf dem Baugrundstück begrünte Carports (lt. Beschreibung für Besucher) errichtet werden.

Weiter sind vorgesehen (lt. Angaben des Investors):

- PV-Anlage,
- begrünte Einhausung der erforderlichen Müllboxen,
- Befestigung der Tiefgaragenzufahrt mit Rasengittersteinen,
- Balkone bzw. Terrassen für alle Wohnungen,
- Spiel- und Freizeitflächen.

Der Wohnhauskomplex weist nach den Unterlagen eine Länge von 32,99 m auf. Gegenüber der zuletzt vorgelegten Planung wurde der Entwurf geringfügig modifiziert. Das Mehrfamilienwohnhaus ist – ähnlich der vorhandenen Bauweise wie im Wacholderweg 19, 21 und 23- nun mit zweimaligem Versatz angeordnet worden. Die Firsthöhe wird bei einem Kniestock von 0,50 m und einer Dachneigung von 35° mit 10,91 m angegeben. Den Antragsunterlagen ist eine GRZ von 0,40 (in Anwendung der BauNVO 1977) für das Gebäude und eine GFZ von 0,81 (bei II VG) zu entnehmen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Der Bebauungsplan sieht für die drei Baugrundstücke eine Doppelhausbebauung (720/149 u. 720/150) und eine Einzelhausbebauung (Fl.Nr. 720/148) vor. Für die östlichen Grundstücke ist eine Bauweise von zwei Vollgeschossen als zwingend, für das westliche Grundstück als Höchstmaß vorgeschrieben. Es sind Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Kommt eine Überschreitung/Abweichung von den festgelegten Baugrenzen/Baulinien im Falle einer Verschmelzung der Grundstücke in dem angefragten Maß in Betracht?
- Könnte das Dachgeschoß mit entsprechenden Erkern und Gauben zur Erhöhung der Wohnqualität versehen werden (In diesem Fall würde im Dachgeschoß abweichend ein 3. Vollgeschoß entstehen)?
- Wird bei Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse eine Befreiung hinsichtlich GRZ und GFZ in Aussicht gestellt?

Mit der Planung einer Tiefgarage kann nach Angaben des Antragstellers auf dem Grundstück mehr Begrünung realisiert werden. Nach den Planangaben können in der Tiefgarage 18 Stellplätze nachgewiesen werden. Oberirdisch sind zusätzlich 2 begrünte Carports für Besucher geplant.

Hinweis der Bauverwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hallstadt Süd sind bereits mehrere Baukörper mit teils nicht unerheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzustellen. Dabei handelt es sich um größere Baugrenzenüberschreitungen und Abweichungen von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im westlichen Bereich des Baugebietes (Reitersweg 12/14) wurde eine Reihenhausgruppe bereits um ein viertes Gebäude erweitert.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ der Stadt Hallstadt.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

Es ist die Erteilung folgender Befreiungen angefragt:

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Punkt 3.1.1)
 - Überschreitung/Abweichung von Baulinien bzw. Baugrenzen (Punkt 3.3 und 3.4),
- Maß der baulichen Nutzung
 - Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (Punkt 2.1),
 - Überschreitung von GRZ und GFZ (Punkt 2.2 und 2.3)

Die erforderlichen Befreiungen werden für ein Bauantragsverfahren entsprechend der Bauvoranfrage seitens der Stadt Hallstadt in Aussicht gestellt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstücke liegen am Ahornweg und Lärchenweg an. Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

Aus ökologischen Gründen ist anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dort zu versickern.

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. Das Landratsamt wird gebeten, die Funktionalität von 18 Stellplätzen in der Tiefgarage zu prüfen (Fahrstraßen, Anordnung).

Für ein Bauantragsverfahren wird die Vorlage eines verbindlichen Freiflächen- und Grünanlagenplanes gefordert. Auf die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt wird hingewiesen.

Flachdächer und nicht überbaute Tiefgaragenteile sind flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünen; hierbei ist auf einen ausreichenden fachgerechten Schichtdeckenaufbau im Sinne des § 5 Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu achten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 5

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Aßländer, Diller, Dr. Kühlbrandt, Werner, Wolf L.

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

TOP 3 Bauleitplanung

**TOP 3.1 Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung;
Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**TOP 3.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)**

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023 statt.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass während der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB aus den Reihen der Bürgerschaft keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Diller zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

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

**TOP 3.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.11. bis einschließlich 14.12.2022 mit Schreiben vom 11.11.2022 statt.

Es folgt die Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis und entsprechender Abwägung.

TOP 3.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 08.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Auf die Stellungnahme vom 29.08.2022 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen. Es ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind 3 Planausfertigungen der o.g. Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.

(Stellungnahme vom 29.08.2022:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Wasserrecht:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um die Änderung für eine Bestandsbebauung handelt. Die Lage im Risikogebiet des Mains für ein extremes Hochwasserereignis wurde in der Begründung bereits dargestellt.

Bauleitplanung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Bebauungsplanänderung "Laubanger Nord", soweit die Änderung bzw. die umfangreichen ausnahmsweise zulässigen Branchen und Sortimente den landes- sowie regionalplanerischen Vorgaben entsprechen und das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) eingehalten wird.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind 3 Planausfertigungen der o.g. Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.)

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt sowohl den Verweis auf die Stellungnahme vom 29.08.2022 als auch die Mitteilung, dass es keine neuen Erkenntnisse gibt, zur Kenntnis und stellt fest, dass somit keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte geäußert werden.

Bezüglich der Stellungnahme vom 29.08.2022 verweist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss auf die diesbezügliche Abwägung vom 28.09.2022:

(Abwägung vom 28.09.2022:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Wasserrecht:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Branchen und Sortimente mit der Höheren Landesplanung abgestimmt sind und das interkommunale Abstimmungsgebot eingehalten wurde.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens 3 Planausfertigungen der Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.)

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 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 13.12.2022 (B-Plan
3.1.2.2 "Laubanger Nord" - 1. Änderung)**

Gegen den betreffenden Bebauungsplanentwurf der Stadt Hallstadt bestehen keine Einwände.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplIG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Beschluss:

Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Verfahrensabschluss die rechtskräftige Fassung des Bauleitplans mit Begründung und Bekanntmachung auf dem angegebenen digitalen Weg an die angegebene E-Mail-Adresse zu übermitteln.

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 3.1.2.3 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 09.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weisen wir, betreffend zum sickerfähigen Pflaster, auf LfU-Merkblatt 4.3/2 Nr. 3.2 hin, mit der Bitte um Beachtung. Ansonsten haben wir keine weiteren Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Hinweis auf das LfU-Merkblatt 4.3/2 Nr. 3.2 in den Textteil unter „Hinweise“ aufzunehmen. Die Mitteilung, dass das Wasserwirtschaftsamt ansonsten keine weiteren Anmerkungen hat, wird zur Kenntnis genommen.

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 3.1.2.4 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West v. 01.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Gegen die vorliegende Planung der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

3.1.2.5 vom 13.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des § 4 BauGB. Geplant ist, südwestlich der Innenstadt von Hallstadt, ein bereits bestehendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel neu zu ordnen. An den Einzelhandelsflächen insgesamt soll sich nichts ändern, diese werden aktuell etwa jeweils zur Hälfte von Sortimenten aus dem Bereich Raumausstattung und Textil genutzt. Um zu ermöglichen, dass die Immobilie saniert wird und damit ein städtebaulicher Missstand verhindert, sollen für die freiwerdenden Flächen von knapp 3000 qm Verkaufsfläche weitere Nutzungen möglich sein. Welche hierbei zukünftig zulässig sein sollen, richtet sich nach einem Gutachten sowie nach einer Absprache innerhalb der ARGE aus den betroffenen Städten/Gemeinden. Die möglichen Nutzungen sind breit gefächert festgesetzt, da noch keine konkreten Pläne für die weitere Nutzung vorliegen.

Aufgrund dessen, dass im Plangebiet keine zusätzlichen Einzelhandelsflächen geschaffen werden und die potentiellen neuen Nutzungen von den Gutachtern als verträglich eingestuft wurden, erheben wir gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass es dem Eigentümer der Immobilie möglich sein muss, sein Objekt wirtschaftlich tragfähig weiterzuentwickeln.

Beschluss:

Die detaillierten Ausführungen sowie die Mitteilung, dass keine Einwendungen erhoben werden, werden zur Kenntnis genommen.

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 3.1.2.6 Stellungnahme des Ordnungsamtes Stadt Hallstadt vom 14.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Hier die Stellungnahme des Ordnungsamtes der Stadt Hallstadt:

Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehr sollten an der Lage und Breite der bestehenden Ausfahrten keine Veränderungen vorgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme des Ordnungsamtes zur Kenntnis und stellt fest, dass an den bestehenden Ausfahrten keine Änderungen an der Lage oder in der Breite vorgenommen werden.

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 3.1.2.7 Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 14.12.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Die Stadt Bamberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4.2 BauGB zur 1. Bebauungsplanänderung „Laubanger Nord“ in Hallstadt und übermittelt nachfolgend ihre Stellungnahme:

Sowohl das Interkommunale Entwicklungskonzept der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid aus dem Jahr 2011 als auch die Fortschreibung aus dem Jahr 2022 werten den Laubanger als dezentralen, städtebaulich nicht-integrierten Standort ohne Wohngebietsbezug. Somit sind diese Standorte für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente vorgesehen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Bamberg aus dem Jahr 2015 kommt zu dem gleichen Schluss.

Dass am „Laubanger Nord“ in Hallstadt nun mit der Änderung des Bebauungsplans nahezu alle zentrenrelevanten Sortimente (= Sortimente des Innenstadtbedarfs) zugelassen werden sollen, wird von der Stadt Bamberg äußerst kritisch gesehen (siehe Stellungnahme vom 21.09.2022). Innenstädte sind deutlich stärker von den Herausforderungen, die Corona und der wachsende Online-Handel mit sich bringen, betroffen als autokundenorientierte Standorte in dezentralen Lagen. Der Frequenzrückgang in den Innenstädten ist ein deutliches Zeichen dafür. Die Sorge um die Innenstädte ist inzwischen ein Thema, das sowohl die Landes- als auch die Bundesregierung bewegt und es wurden Förderprogramme aufgelegt, die dazu beitragen sollen, dass Innenstädte zukunftsfähig bleiben. Die Stadt Bamberg hat sich hier erfolgreich um Fördermittel des Bundesförderprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) und des bayerischen Sonderprogramms Innenstädte beleben beworben. Ein funktionierendes Einzelhandelsangebot ist einer der Grundpfeiler für den Erfolg dieser Förderprogramme, denn der Handel ist nach wie vor einer der Hauptgründe, die Innenstädte aufzusuchen. Wenn allerdings zentrenrelevante Sortimente in dezentralen Lagen weiter ausgebaut werden – wie aktuell in Hallstadt geplant - wird der Einzelhandel in der Innenstadt weiter geschwächt und damit die gesamte Innenstadt.

Auch im Baugesetzbuch wird gemäß § 1 Abs.5 BauGB die „Nachhaltige Entwicklung und Vorrang der Innenentwicklung“ gefordert. „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten [...]. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ Diese Forderung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erfüllt.

Weiterhin ist gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) immer auch Art und Maß der baulichen Nutzung für jedes Vorhaben zu definieren. Da die Sortimente nach BauGB ebenfalls nicht hinreichend definiert werden, entspricht das Vorhaben nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Aus oben ausgeführten Gründen erhebt die Stadt Bamberg erhebliche Einwände gegen die 1. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord" der Stadt Hallstadt und wiederholt nochmals alle, in der Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4.1 Bau GB vorgebrachten, Einwände.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Die aufgeführten Sortimente weisen Verkaufsflächenobergrenzen auf, die aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse als zulässig ermittelt wurden und somit keinen innenstadt-relevanten Kaufkraftabfluss bedeuten. Darüber hinaus wurden sie zum Teil noch gemäß der Stellungnahme der Höheren Landesplanung reduziert, die folglich auch von einer Zuträglichkeit der jetzt festgesetzten Verkaufsflächen ausgeht..

Im vorliegenden Fall geht es nicht um Innenentwicklung, sondern um das Vermeiden von Leerstand. Dazu werden bisher zu eng gefasste Festsetzungen, die keine Variabilität ermöglichen, geändert, um adäquat auf Mieterschwund und damit drohenden Leerstand zu reagieren.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass die Branchen und Sortimente mit der Höheren Landesplanung abgestimmt sind, das interkommunale Abstimmungsgebot eingehalten wurde und auch vom Landratsamt keine grundsätzlichen Bedenken mehr bestehen.

Bezüglich der Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB verweist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss auf die entsprechende Abwägung vom 28.09.2022.

An der Planung wird daher festgehalten.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Hofmann zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

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

TOP 3.1.2.8 Stellungnahme Gemeinde Gundelsheim vom 23.11.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Der Gemeinderat Gundelsheim hat in der Gemeinderatssitzung am 16.11.2022 von der 1. Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“, Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, in der vorliegenden Form Kenntnis genommen und erhebt keine Einwendungen.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass die Gemeinde Gundelsheim keine Einwendungen erhebt, wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Hofmann zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

TOP 3.1.2.9 Stellungnahme Markt Hirschaid vom 11.11.2022 (B-Plan "Laubanger Nord" - 1. Änderung)

Wir nehmen Bezug auf die übersendeten Unterlagen hinsichtlich der Bauleitplanung der Stadt Hallstadt. Nach Rücksprache mit Herrn BGM Homann werden seitens des Marktes Hirschaid keine Einwendungen gegen das Verfahren geltend gemacht.

Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung kann verzichtet werden.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass keine Einwendungen geltend gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Hofmann zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

TOP Stellungnahme Gemeinde Memmelsdorf vom 15.11.2022 (B-Plan "Laubanger

3.1.2.10 Nord" - 1. Änderung)

Seitens der Gemeinde Memmelsdorf bestehen gegen die o.g. Planung keine Einwendungen oder Bedenken.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass seitens der Gemeinde Memmelsdorf keine Einwendungen oder Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Hofmann zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

TOP 3.1.2.11 Weitere Ergänzung des Textteils (B-Plan "Laubanger Nord" 1. Änderung)

Beschluss:

In den Textteil wird unter die Hinweise noch aufgenommen, dass die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Hauptgebäude grundsätzlich zulässig ist.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Hofmann zum Abstimmungszeitpunkt abwesend

TOP 3.2 Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf zur

1. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord"
in der Fassung vom 16.01.2023 *)

als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Bebauungsplan-Änderung damit in Kraft zu setzen.

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 Bürgerantrag zur Rücknahme des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nr. 4D Peunt/Gründleinsbach" und Rückkehr zum ursprünglichen Bebauungsplan; Sachstand und Entscheidung über die Zulässigkeit gemäß Art. 18b Abs. 4 GO

Am Mittwoch, den 21.12.2022 wurde ein aus der Bürgerschaft initiiertes Antrag (sog. Bürgerantrag gemäß Art. 18b Bayerische Gemeindeordnung -GO-) mit einer entsprechenden Unterschriftensammlung mit der Bitte um Prüfung und Behandlung über die Stadt Hallstadt eingereicht. Der Antrag beinhaltet konkret nachfolgende Forderung:

„Wir fordern eine Rücknahme des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nr. 4D Peunt/Gründleinsbach“ mit drei Mehrfamilienhäusern (24 Wohneinheiten) sowie einer Tiefgarage und eine Rückkehr zum ursprünglichen Bebauungsplan mit 1- bzw. 2 Familienhäusern.“

Der Antrag wurde von den Antragstellern begründet.

Rechtliche Information:

Mittels Bürgerantrag können Gemeindeglieder die Behandlung einer gemeindlichen Angelegenheit durch das zuständige Gemeindeorgan beantragen (Art. 18b GO).

Hierzu muss der Bürgerantrag

- a) bei der Gemeinde eingereicht werden,
- b) eine Begründung enthalten,
- c) bis zu drei Personen benennen, die berechtigt sind, die Unterzeichnenden zu vertreten und
- d) von mindestens 1 v.H. der Gemeindeglieder unterschrieben sein.

Zuständigkeit:

Über die Zulässigkeit eines Bürgerantrags entscheidet das für die Behandlung der Angelegenheit zuständige Gemeindeorgan innerhalb eines Monats seit der Einreichung des Bürgerantrags (Art. 18b Abs. 4 GO).

Der genaue Wortlaut des Bürgerantrags über die zu behandelnde Angelegenheit lautet:

„Wir fordern eine Rücknahme des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nr. 4D Peunt/Gründleinsbach“ mit drei Mehrfamilienhäusern (24 Wohneinheiten) sowie einer Tiefgarage und eine Rückkehr zum ursprünglichen Bebauungsplan mit 1- bzw. 2 Familienhäusern.“

Es wird damit die Behandlung einer Angelegenheit beantragt, die dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt als beschließender Ausschuss aufgrund Bestellung durch das Hauptorgan (Stadtrat) übertragen wurde (Art. 29, 32 Abs. 1 u. 2 GO). Die Zuständigkeit liegt damit beim Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt.

Zulassungsprüfung:

Vor Zulassung eines Bürgerantrags und einer darauffolgenden Behandlung durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss ist zunächst die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zu prüfen:

Den Antragsunterlagen ist damit die Erfüllung der Voraussetzungen a) bis d) zu entnehmen. Hinsichtlich der Voraussetzung d) wird folgender Hinweis gegeben:

Der Bürgerantrag muss von mindestens 1 v.H. der Gemeindeglieder unterschrieben sein. Unterschriftsberechtigt sind die Gemeindeglieder (Art. 18b Abs. 3 GO i.V.m. Art 15 Abs. 2 GO). Das Quorum für die Zulässigkeit beträgt zum Zeitpunkt der Abgabe, Stichtag 21.12.2022, mindestens 89 gültige Unterschriften.

Insgesamt wurde der Bürgerantrag mit 133 Unterschriften unterstützt. Gestellt werden kann der Antrag nur von Gemeindegliedern, eine Unterzeichnung darf ebenfalls nur von Gemeindegliedern erfolgen.

Die Prüfung der vorgelegten Unterschriftenliste durch das Einwohneramt ergab, dass das Quorum nach Art. 18b Abs. 3 GO durch Vorliegen 125 gültiger Unterschriften erfüllt ist, dies entspricht 1,41% v.H.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind damit zunächst grundsätzlich gegeben.

Mit der geforderten Rücknahme des Bebauungsplans wird auf die Aufhebung von Bauleitplänen im Sinne des § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (-BauGB-) abgezielt.

In der Sitzung vom 27.07.2022 wurde verfahrenstechnisch zunächst nur der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 4D, Peunt/Gründleinsbach“ gefasst (Aufstellungsbeschluss). Dieser soll den bestehenden Bebauungsplan „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“ im Hinblick auf eine Belegung der Innenstadt und der Nachverdichtung entsprechend ändern und erweitern. Allein durch die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses entfaltet der (künftige) Bebauungsplan „Nr. 4D, Peunt/Gründleinsbach“ jedoch noch keine Gültigkeit, dieser Schritt stellt lediglich den Beginn des Verfahrens im Entwurfsstadium dar. Eine frühzeitige oder gar formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB hat noch nicht stattgefunden.

Der Antrag begehrt die Aufhebung einer gemeindlichen Satzung in Form eines Bebauungsplanes, die rechtlich noch nicht einmal existiert. Dem Antrag auf Aufhebung kann damit mangels Vorliegens der aufzuhebenden (Satzungs-)Grundlage nicht entsprochen werden.

Beschluss 1

Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bürgerantrags:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den aus der Bürgerschaft initiierten Bürgerantrag sowie den Sachvortrag der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Zulässigkeit des Bürgerantrags gemäß Art. 18b Abs. 4 GO wird festgestellt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

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

Beschluss 2

Behandlung des Bürgerantrags:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass es sich lediglich um ein mittels ergangenem Aufstellungsbeschlusses angestoßenes Bauleitplanverfahren handelt, dessen Ergebnis verfahrensoffen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Nr. 4D, Peunt/Gründleinsbach“ liegt derzeit nicht vor. Die mittels Bürgerantrag geforderte Rücknahme bzw. Aufhebung des Bebauungsplans (i.S.d. § 1 Abs. 8 BauGB) ist damit nicht möglich. Der Bürgerantrag – eingegangen bei der Stadt Hallstadt am 21.12.2022 – wird aus vorgenannten Gründen abgelehnt und zurückgewiesen.

Der Bürgerantrag gilt damit als form- und fristgerecht nach der Gemeindeordnung behandelt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Aßländer, Werner

Bürgermeister Söder wies im Vorfeld der Abstimmung darauf hin, dass in diesem Fall (feststellender Ratsbeschluss) die Nicht-Zustimmung als rechtswidrige Handlung anzusehen ist.

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

TOP 5 Mitteilungen

Bürgermeister Söder spricht den anwesenden Ratsmitgliedern die besten Wünsche für das Neue Jahr 2023 aus.

TOP 6 Wünsche und Anfragen

- **Stadtrat Aßländer**
Fragt nach dem Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Arbeiten zur Hochwasserfreilegung nach der Winterpause. Er stellt fest, dass die Bastion noch nicht fertiggestellt sei.
Die Arbeiten werden, so bald dies die Witterung zulässt, wieder aufgenommen. Es sind die Pumpwerke noch mit technischer Ausrüstung und Anschlüssen auszustatten. Mit dem Abschluss der Baumaßnahme ist bis zur Jahresmitte 2023 zu rechnen.
 - **Stadtrat Hofmann**
Schlägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit die Anbringung eines Verkehrsspiegels im Bereich des Bahndammes (Strecke Bamberg/Rottendorf) am Hallstätter Weg (Kufky-Weg) vor.
 - **Stadtrat Wolf L.**
Das Hinweisschild „Gaststätte und Kegelbahn“ für das ehemalige Lokal im Untergeschoss der Hans-Schüller-Schule ist nicht mehr aktuell und sollte entsprechend geändert werden.
 - **Stadtrat Aßländer**
Fragt nach dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe für den neuen Kreisel „Kemmerner Weg/Kilianstraße“.
Die Arbeiten werden voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen sein.
-

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer