



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Stadtrates  
am Mittwoch 23.10.2024**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:22 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Thomas Aßländer,  
Stadträtin Claudia Büttner,  
Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Klaus Hittinger,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Heiko Nitsche,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Veit Popp,  
Stadtrat Manuel Reitberger,  
Stadträtin Ute Sommer,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadträtin Stefanie Stollberger,  
Stadtrat Ludwig Wolf,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schrifführer/in**

Verw.-Angestellte Simone Fischer,

**von der Verwaltung**

Verw.-Angestellte Martina Bartl,  
Verw.-Fachang. Lena Brehm,  
Verw.-Angestellter Tobias Dorn,  
Verw.-Fachang. Marc Hilbert,  
Verw.-Fachang. Andreas Jäschock,  
Verw.-Amtsrat Markus Pflaum,

## **Gäste**

Caritasverband Bamberg - Forchheim Peter Ehmann,  
Caritasverband Bamberg – Forchheim Volker Göbel,  
Joseph-Stiftung Bamberg, Herr Heipp  
Joseph-Stiftung Bamberg, Herr Usselman,  
RSP Ingenieurbüro, Ralph Stadter,

## ***Entschuldigt:***

## **2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich,

## **Mitglieder des Stadtrates**

Stadträtin Melanie Datscheg,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| 1 | Städtebauliches Sanierungsgebiet Dörfleins;<br>Sachstand und weitere Vorgehensweise | <b>BA/108/2024</b> |
| 2 | Grundsteuerreform Stadt Hallstadt;<br>Sachstand und weitere Vorgehensweise          | <b>Kä/426/2024</b> |
| 3 | Mitteilungen  |                    |
| 4 | Wünsche und Anfragen  |                    |

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Stadtratsmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Folgende Protokolle lagen während der Sitzung zur Einsichtnahme auf; Widersprüche wurden nicht erhoben:

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am Mittwoch 25.09.2024  
Niederschrift über die nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am Mittwoch 25.09.2024

Vor Eintritt in die Sitzung stellte sich der neue Verw.-Fachangestellte im Bauamt, Andreas Jäschock vor.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### **TOP 1 Städtebauliches Sanierungsgebiet Dörfleins; Sachstand und weitere Vorgehensweise**

Das beauftragte Büro RSP, Bayreuth präsentierte den Sachstand zur Voruntersuchung und der weiteren Vorgehensweise für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes im Ortsteil Dörfleins (i. S. d. §§ 136 ff. BauGB). Insbesondere wurde auf folgende Punkte eingegangen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Stadt hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

Nach § 140 BauGB ist die Vorbereitung der Sanierung Aufgabe der Stadt; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,

4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

Ebenso ist die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen unabdinglich. Aus diesen Gründen soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahme angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 137 BauGB).

Dem Erfordernis einer Beteiligung der Betroffenen wird im Rahmen eines Bürgerspaziergangs durch das geplante Sanierungsgebiet Rechnung getragen. Der Bürgerspaziergang ist für Freitag, den 08.11.2024 um 15:00 Uhr angesetzt. Als Treffpunkt wird das Anwesen Ellerweg 1A (Städtisches Pumpwerk) gegenüber den Betroffenen und interessierten Bürgern kommuniziert.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wird zu gegebener Zeit als Satzung (Sanierungssatzung) durch den Stadtrat beschlossen. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Auf die Möglichkeit der Stadt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern (§§ 152 ff. BauGB) wird hingewiesen.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung sowie des Sachvortrags des Büro RSP, Bayreuth.

Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht Einverständnis.

**Angenommen:        Ja: 19        Nein: 0**

---

## **TOP 2        Grundsteuerreform Stadt Hallstadt; Sachstand und weitere Vorgehensweise**

# **Neue Grundsteuer ab 01.01.2025**

Ab dem 1.1.2025 ist ein neues Berechnungsmodell für die Grundsteuer umzusetzen. Der Freistaat Bayern hat sich für das Flächenmodell entschieden.

Nach diesem wird die Steuer anhand der Grundfläche des Bodens und der Nutzfläche des Gebäudes ermittelt. Der Wert ist unabhängig.

Dabei verteilt sich die Steuerlast insgesamt unterschiedlich auf die Grundstückseigentümer. Die vereinnahmte Summe darf jedoch nicht höher als zuvor sein. Es wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer A und B auf 180 von Hundert fest zu setzen.

Dazu wurden einige Beispiele erstellt, um zu zeigen, wie sich die Grundsteuer in Hallstadt entwickelt.

## Berechnungsbeispiel für Grundsteuer B:

Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>, Nutzung zu anderen Zwecken (z.B. Gewerbe) 20 m<sup>2</sup>

|   | Grund und Boden             | Wohnhaus                    | Nutzfläche                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Fläche</b>   | 600 m <sup>2</sup>          | 160 m <sup>2</sup>          | 20 m <sup>3</sup>           |
| <b>x Äquivalenzzahl</b>                                   | <b>0,04 €/m<sup>2</sup></b> | <b>0,50 €/m<sup>2</sup></b> | <b>0,50 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>= Äquivalenzbetrag</b>                                 | 24 €                        | 80 €                        | 10 €                        |
| <b>x Grundsteuermesszahl</b>                              | <b>100 %</b>                | <b>70 %</b>                 | <b>100 %</b>                |
| <b>=</b>  | 24 €                        | 56 €                        | 10 €                        |
| <b>= Grundsteuermessbetrag (siehe Bescheid Finanzamt)</b> | 90 €                        |                             |                             |
| <b>x Hebesatz Gemeinde z. B. 180 %</b>                    | Beispiel 180 %              |                             |                             |
| <b>= zu zahlende Grundsteuer</b>                          | 162,00 €                    |                             |                             |

Auch die bisherigen Landwirtschaftswohngebäude (Grundsteuer A) werden nunmehr bei der Grundsteuer B (Wohngebäude) neu mit veranlagt.

### Beispiele Bauplatz:

Lempdeser Str. X bisher 17,18 € Grundsteuermessbetrag, neu 32,36 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 17,18 € x 250 v. H. = 42,95 €, neu 32,36 € x 180 v.H. = 58,24 €

Mich.-Bienlein-Str. Y bisher 13,24 € Grundsteuermessbetrag, neu 23,48 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 13,24 € x 250 v. H. = 33,10 €, neu 23,48 € x 180 v.H. = 42,26 €

Heganger (Gewerbe), bisher 96,81 € Grundsteuermessbetrag, neu 180,52 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 96,81 € x 250 v. H. = 242,00 €, neu 180,52 € x 180 v.H. = 324,93 €

### Beispiele Einfamilienhaus

Egerländer Str. X bisher 59,82 € Grundsteuermessbetrag, neu 74,28 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 59,82 € x 250 v. H. = 149,55 €, neu 74,28 € x 180 v.H. = 133,70 €

Josefstr. Y bisher 38,55 € Grundsteuermessbetrag, neu 44,90 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 38,55 € x 250 v. H. = 96,37 €, neu 44,90 € x 180 v.H. = 80,82 €

### Beispiele Zweifamilienwohnhaus

Dörfleinser Str. X bisher 53,57 € Grundsteuermessbetrag, neu 78,48 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 53,57 € x 250 v. H. = 133,92 €, neu 78,48 € x 180 v.H. = 141,26 €

Adolf-Wächter-Str. Y bisher 55,30 € Grundsteuermessbetrag, neu 86,97 € Grundsteuermessbetrag  
 Bisher 55,30 € x 250 v. H. = 138,25 €, neu 86,97 € x 180 v.H. = 156,24 €

## Beispiele Eigentumswohnung

Fliederweg X bisher 45,91 € Grundsteuermessbetrag, neu 37,49 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 45,91 € x 250 v. H. = 114,77 €, neu 37,49 € x 180 v.H. = 67,48 €

Grabenstr. Y bisher 40,62 € Grundsteuermessbetrag, neu 48,37 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 40,62 € x 250 v. H. = 101,55 €, neu 48,37 € x 180 v.H. = 87,06 €

## Beispiele Gewerbe

Emil-Kemmer-Str. X bisher 873,11 € Grundsteuermessbetrag, neu 1162,79 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 873,11 € x 250 v. H. = 2182,77 €, neu 1162,79 € x 180 v.H. = 2093,02 €

Heganger Y bisher 1515,90 € Grundsteuermessbetrag, neu 1705,90 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 1515,90 € x 250 v. H. = 3789,75 €, neu 1705,90 € x 180 v.H. = 3070,62 €

Max-Brose-Str. X bisher 14369,85 € Grundsteuermessbetrag, neu 20864,60 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 14369,85 € x 250 v. H. = 35924,53 €, neu 20864,60 € x 180 v.H. = 37556,28 €

Valentinstr. Y bisher 541,87 € Grundsteuermessbetrag, neu 1117,54 € Grundsteuermessbetrag  
Bisher 541,87 € x 250 v. H. = 1354,67 €, neu 1117,54 € x 180 v.H. = 2011,57 €

## Berechnungsbeispiel für Grundsteuer A:

Für Land- und Forstwirtschaft wird kein Äquivalenzbetrag, sondern der Grundsteuerwert berechnet.

Der Grundsteuerwert bildet pauschal ab, wie ertragsfähig die Flächen sind (Ertragswert).

Die Grundsteuer A berechnet sich nach folgendem Schema:

Beispiel H FINr.3633  
863 m<sup>2</sup>, Acker,  
EMZ 267,53

|  |  |
|--|--|
| Fläche, die dem Betriebsinhaber gehört in Ar<br>x nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor (gesetzlich festgelegt:<br>2,52 €/Ar gem. Anlage zum BewG) | 8,63 Ar<br>x 2,52 €/Ar<br><br>=21,75 € |
| <b>+</b> EMZ (Ertragsmesszahl) x 0,041 €/EMZ   | 268 x 0,041<br>=10,99 €                |
| (ggf. Zuschlag für z.B. verstärkte Tierhaltung, Flächen unter Kunststoff<br>bei Obst-/Gemüsebau)   |  |
| <b>= Reinertrag</b><br>x Kapitalisierungsfaktor 18,6   | = 32,74 €<br>x 18,6                    |
| = Grundsteuerertragswert<br>x Grundsteuermesszahl i. H. von 0,55 Promille  | =608,9 abgr. 600 €<br>x 0,00055        |
| Grundsteuermessbetrag<br>x Hebesatz der Gemeinde   | 0,33 €<br>x 180 %                      |
| = Grundsteuer  | = 0,59 €                               |

Bisher 0,78 €  
(0,31 € x 250 %)

## Forstwirtschaftlich genutzte Fläche:

Beispiel H FINr. 3988

Wald 769 m<sup>2</sup>

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Fläche x Bewertungsfaktor in €/m<sup>3</sup></b> pauschaler Faktor<br>(gem. Anlage 27 zum BewG) : 2,52 €/Ar | 7,69 Ar x 2,52 €/Ar<br>=19,38 €   |
| <b>+ EMZ</b> (Ertragsmesszahl) x 0,041 €/EMZ   | 185 x 0,041<br>= 7,59 €           |
| <b>+ Reinertrag</b> für Geringstland x Faktor gem. Anlage 31 zum BewG  | 0,79 Ar x 0,38 €/Ar<br>= 0,30 €   |
| <b>= Reinertrag</b><br>x Faktor von 18,6   | Insg. 27,27 €<br>x 18,6           |
| = Grundsteuerwert<br>x Grundsteuermesszahl in Höhe von 0,55 Promille   | = 507,22 € abgr. 500<br>x 0,00055 |
| Grundsteuermessbetrag<br>x Hebesatz der Gemeinde   | = 0,28 €<br>x 180 v. H.           |
| = Grundsteuer  | 0,50 €                            |

## Landwirtschaftlich genutzte Fläche:

(1) Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind solche, deren überwiegender Teil des Rohertrags durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt wird.

### Beispiele:

#### Unland und Wald

H FINrn. 3632, 4049 u. 4050 bisher 0,61 € Grundsteuermessbetrag, neu 0,94 € Grundsteuermessbetrag

Bisher 0,61 € x 250 v. H. = 1,53 €, neu 0,94 x 180 v.H. = 1,69 €

#### Landwirtschaft



D FINr. 260 bisher 1,23 € Grundsteuermessbetrag, neu 0,50 € Grundsteuermessbetrag

Bisher 1,23 € x 250 v. H. = 3,08 €, neu 0,50 € x 180 v.H. = 0,90 €



H FINr. 3998 u. 3999, bisher 1,84 € Grundsteuermessbetrag, neu 2,37 € Grundsteuermessbetrag

Bisher 1,84 € x 250 v. H. = 4,60 €, neu 2,87 € x 180 v.H. = 4,27 €



H FINr. 1108 bisher 1,53 € Grundsteuermessbetrag, neu 2,42 € Grundsteuermessbetrag

Bisher 1,53 € x 250 v. H. = 3,83 €, neu 2,42 € x 180 v.H. = 4,36 €



## Schrebergärten

Zu beachten ist, dass die Schrebergärten nunmehr überwiegend in Grundsteuer B fallen und viel höher veranlagt werden als bisher.



H FINr. 1192 bisher 1,07 € Grstmessbetrag ab 01.01.2025 17,48 € Grdmessbetrag  
Bisher 1,07 € x 250 v. H. = 4,25 €, neu 17,48 € x 180 v. H. = 31,46 €



H FINr. 1170 bisher 0,72 € Grstmessbetrag ab 01.01.2025 33,40 € Grdmessbetrag  
Bisher 0,72 € x 250 v. H. = 1,80 €, neu 33,40 € x 180 v. H. = 60,12 €



D FINr.260 bisher 1,78 € Grstmessbetrag ab 01.01.2025 40,68 € Grdmessbetrag  
Bisher 1,78 € x 250 v. H. = 4,45 €, neu 40,68 € x 180 v. H. = 73,22 €

### **Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Stadt Hallstadt (Hebesatzsatzung) vom**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128) und mit § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. 2024 I S. 108)

erlässt die Stadt Hallstadt folgende Satzung:

## § 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) |          |
| Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre                                   | 180 v.H. |
| 2. für die Grundstücke (Grundsteuer B)                              |          |
| Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre                                   | 180 v.H. |
| 3. für die Gewerbesteuer  |          |
| Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre                                   | 310 v.H. |

## § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Sachverhalt.

Die Ausführungen zur Grundsteuerreform werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung über die neue Hebesatzsatzung erfolgt nach Diskussion in den Fraktionen im November 2024.

**Angenommen: Ja: 19 Nein: 0**

---

### TOP 3 Mitteilungen

- Hallstadt OPEN AIR 2025 – 11.06.2025-15.06.2025
- Bürgerspaziergang Dörfleins 08.11.2024 15 Uhr – Treffpunkt Wasserhaus am Ellerweg
- Herbstmarkt am 10.11.2024
- Weihnachtsmarkt am 08.12.2024
- Tassen und Chroniken in der Stadtbücherei erhältlich

---

### TOP 4 Wünsche und Anfragen

#### Stadtrat M. Stiefler:

Zum Erhalt des Brauchtums soll die Überlegung angestrebt werden, den Kirchweihbaum wieder an der ursprünglichen Stelle aufzustellen.

#### Erster Bürgermeister Söder:

Dies ist nicht möglich, zur Aufstellung des Baumes muss die Sicherheit der Kirchweihbesucher und der Bevölkerung gewährleistet sein. Es gibt keine alternativen Standorte einen Kirchweihbaum aufzustellen. Lösungsansätze sind herzlich willkommen.

#### Stadtrat L. Wolf:

Bittet ebenso um Standortprüfung für den Kirchweihbaum am alten Standort vor dem Vogteihaus. Evtl. wäre eine kleine Baumvariante möglich?

#### Stadtrat L. Wolf:

Bemängelt die einseitige FT-Berichterstattung zum Landkreis Gymnasium, welche den Standort Hirschaid klar bevorzugt. Die Stadtverwaltung sollte auf dem Presseweg stärker gegenargumentieren.

Stadträtin V. Luche:

Verweist zur Thematik Kirchweihbaum auf diverse vorhergehende Besprechungen in Ausschüssen. Ist von der erneuten Diskussion irritiert.

Stadtrat M. Reitberger:

Bietet an mit Faschingsverein und Feuerwehr gemeinsam einen Lösungsansatz zur Thematik Kirchweihbaum zu finden. Findet kleineren Baum auch besser als Großen.

Stadträtin C. Büttner:

Lobt im Nachgang das gelungene Jubiläumswochenende in Dörfleins anlässlich 75 Jahre SVD und 1200 Jahre Dörfleins. Zollt Sebastian Pflaum großes Lob, da er in kürzester Zeit einen erheblichen Anteil zur Erstellung der Chronik beigetragen hat.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Simone Fischer  
Schriftführer/in