



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 19.05.2025**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:07 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,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Manuel Reitberger,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung f. StadtR Dr. Kühlbrandt

**Schriftführer/in**

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

**von der Verwaltung**

Techn. Angestellter Laurent Bardou, zu TOP 1.2 n.ö.  
Verw.-Fachwirt Marc Hilbert,

**Referenten**

Fa. Kaufland, Steffen Westphale, zu TOP 3.2  
Joseph-Stiftung Bamberg, Benjamin Wichert, zu TOP 2

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadtrat Marco Stiefler,



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (13/2025) zur Erweiterung der Freilagerhalle auf dem Werksgelände auf dem Grundstück FINr. 781/6 Gmkg. Hallstadt, Max-Brose-Straße 2 **BA/168/2025**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (15/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 3649/14 Gmkg. Hallstadt, Am Vesperbild 2 **BA/161/2025**
- 2 Modernisierung und Erweiterung der Mietwohnungen Am Landgericht 12 und 12a;  
Projektvorstellung durch Joseph-Stiftung Bamberg **BA/145/2025**
- 3 Bauleitplanung
  - 3.1 Bebauungsplan "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung;  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB **BA/144/2025**
  - 3.2 Bebauungsplan "Heganger" - 2. Änderung  
Aufstellungsbeschluss **BA/163/2025**
  - 3.3 Bebauungsplan "Heganger" - 2. Änderung Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **BA/164/2025**
- 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden
  - 4.1 Gemeinde Oberhaid  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB **BA/159/2025**
  - 4.2 Gemeinde Oberhaid  
14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB **BA/160/2025**
  - 4.3 Gemeinde Breitengüßbach  
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steingasse West", Ortsteil Zückshut;  
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **BA/166/2025**

- 4.4** Gemeinde Breitengüßbach **BA/167/2025**  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung (für den Bereich  
des Bebauungsplans "Steingasse West", Ortsteil Zückshut);  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4  
Abs. 2 BauGB
- 5** Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung **BA/165/2025**

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

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1     Antrag auf Baugenehmigung (13/2025) zur Erweiterung der Freilagerhalle auf dem Werksgelände auf dem Grundstück FINr. 781/6 Gmkg. Hallstadt, Max-Brose-Straße 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 17, Bors-tig III, 1. Änderung“. 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 „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO ausgewie-sen.

Die Bauherrin beabsichtigt auf der Ostseite des Gewerbegrundstücks die Erweiterung der be-stehenden Freilagerhalle. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Freilagerhalle mit einer Grundfläche von 855,92 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 58,91 m x 16,86 m) errichtet werden soll.

Das Bauvorhaben bedarf keiner Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, muss jedoch über ein Genehmigungsverfahren geprüft werden, da es sich um einen Sonderbau handelt.

Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 17, Bors-tig III“.

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 „Industriegebiet Gewerbe“ (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Es wurden keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt.

Es wurden keine Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert, d.h. die zur zweckentsprechenden Nutzung des beantragten Bauvorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden bzw. der Zugang zu diesen ist rechtlich sichergestellt.

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 Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

**TOP 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (15/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 3649/14 Gmkg. Hallstadt, Am Vesperbild 2**

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

Die Bauherrin beabsichtigt, eine bestehende Wohnung im Erdgeschoss in eine kleine Ferienwohnung umzunutzen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass keine baulichen Veränderungen für die geänderte Nutzung vorgenommen werden.

Das Bauvorhaben bedarf einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach Art. 66 BayBO notwendige Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes (Betrieb eines Beherbergungsgewerbes) in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Aus den Reihen des Gremiums kommt die Nachfrage, ob eine zunehmende Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen zum Problem werden könne. Die Zahl derartiger Anträge ist überschaubar, so dass derzeit diesbezüglich noch kein Handlungsbedarf für Hallstadt gesehen wird.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 28, Vesperbild“.

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

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Errichtung eines Beherbergungsgewerbes im „Allgemeinen Wohngebiet“

Die beantragte Ausnahme ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar und dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

**TOP 2      Modernisierung und Erweiterung der Mietwohnungen Am Landgericht 12 und 12a;  
Projektvorstellung durch Joseph-Stiftung Bamberg**

Für das Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses Am Landgericht 12 a“ wurde auf Veranlassung der Vorhabenträgerin, der Joseph-Stiftung Bamberg, im Jahr 2022/2023 der Bebauungsplan „Hallstadt Süd“ geändert, die Planänderung ist seit 01.06.2023 rechtskräftig.

Die seinerzeitigen Planungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses „Am Landgericht 12 a“ einschließlich der Gestaltung des Umfeldes wurden von der Vorhabenträgerin mehrfach fortgeschrieben. Geänderte Planungen wurden dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt in mehreren Sitzungen, unter anderem am 02.12.2024 und am 07.04.2025, vorgestellt.

Der Stellplatzbedarf errechnet sich nach Angaben der Vorhabenträgerin wie folgt:

Variante A mit EOF (Einkommensorientierte Förderung):

• Errichtung eines Parkdecks mit	36 StPI
• <u>Bestand an StPI „Am Landgericht 14“ o. Behind.-StPI</u>	<u>12 StPI</u>
Summe:	48 StPI

Variante B ohne EOF:

• Errichtung eines Parkdecks mit	45 StPI
• Bestand an StPI „Am Landgericht 14“ inkl. Behind.-StPI	11 StPI
• Errichtung von StPI westlich „Wacholderweg 6“	12 StPI
• Errichtung von StPI südlich „Wacholderweg 2“	2 StPI
• <u>Errichtung von StPI nordwestlich „Am Landgericht 12“</u>	<u>2 StPI</u>
Summe:	72 StPI

Die bisherigen Planungsentwürfe fanden hinsichtlich der geplanten Stellplatzanordnung zunächst keine Zustimmung im Gremium. Diese sollten nach den Wünschen der Vorhabenträgerin möglichst ebenerdig auf dem Areal errichtet werden. Der Bau eines Parkdecks war seitens der Vorhabenträgerin bei Variante A (48 Stellplätze) bislang nicht beabsichtigt.

Die Vorhabenträgerin hat ihre Planungen nochmals nachgebessert, um den Forderungen des Gremiums zu entsprechen. Die aktuellen Entwürfe sehen nun für beide Varianten (48/72 Stellplätze) die Errichtung eines Parkdecks für 45 (Variante B) bzw. 36 Stellplätze (Variante A) vor.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt den Sachvortrag der Verwaltung und die Präsentation der Vorhabenträgerin zur Kenntnis.

Die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Vorsehung eines Parkdecks sowohl bei der großen Stellplatzlösung (Variante B) als auch bei der kleinen Lösung (Variante A) werden ausdrücklich begrüßt.

Einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt Süd“ zur Anpassung an die aktuellen Planungen der Vorhabenträgerin wird grundsätzlich zugestimmt.

Im Bebauungsplanverfahren ist dabei auf Grundlage des maximalen Stellplatzbedarfs (Variante ohne Förderung) abzustellen. Die Festsetzungen müssen hinsichtlich der zu schaffenden Stellplätze dabei folgende Möglichkeiten bieten:

- Errichtung eines Parkdecks mit 45 Stellplätzen auf zwei Ebenen, erschlossen über zwei separate Zufahrten von der Rotdornstraße und vom Wacholderweg aus,
- Flächen zur Errichtung von weiteren 16 Stellplätzen auf dem Areal (12 StPl westlich „Wacholderweg 6“, 2x2 Einzel-StPl lt. Entwurf v. 19.05.2025); 11 Stellplätze sind im Bestand nördlich „Am Landgericht 14“ zu erhalten.

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Sämtliche Kosten des Verfahrens sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Hierüber ist vorab ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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 "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.06.2023 abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens im Bereich der Flurnummern 720/117, 720/118, 720/119, 720/120 und 720/121 (alle Gemarkung Hallstadt) sollte der Vorhabenträgerin nach Abbruch des vorhandenen, eingeschossigen Flachdachgebäudes auf der dann frei werdenden Fläche (Fl.Nr. 720/118) einschließlich der auf dem Grundstück Flurnummer 720/117 noch unbebauten Grundstücksfläche die Errichtung eines mehrgeschossigen, freistehenden Mehrfamilienhauses inklusive dazugehöriger Stellplätze und Gartenflächen ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden während des gesamten Verfahrens zwischen der Vorhabenträgerin und dem mit der Verfahrensbegleitung beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt.

Im Zuge der Erstellung der entsprechenden Bauantragsunterlagen wurde von der Vorhabenträgerin festgestellt, dass die festgelegte GFZ von 1,2 für die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit VI Vollgeschossen nicht ausreicht. Des Weiteren sollen die Stellplätze abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden und es bedarf einer Änderung hinsichtlich der Nutzungsabgrenzung im Überschneidungsbereich zwischen dem WA 3 und WA 2 im nordwestlichen Bereich.

Das Landratsamt Bamberg traf in ersten Abstimmungsgesprächen mit der Vorhabenträgerin folgende Aussagen:

*...zu Ihrer Anfrage kann aus bauleitplanerischer Sicht ausgeführt werden:*

- 1. § 17 BauNVO definiert Orientierungswerte für Obergrenzen. Demnach ist die Obergrenze bei allgemeinen Wohngebieten mit GFZ 1,2 festgelegt. Wie der § 17 BauNVO bereits ausführt, handelt es sich hierbei um Orientierungswerte. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass die definierte Grenze von 1,2 überschritten werden kann. Lediglich für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete dürfen die Orientierungswerte nicht überschritten werden (vgl. § 17 Satz 2 BauNVO). Im Umkehrschluss bedeutet dies auch, dass für andere Nutzungsarten (hier allgemeines Wohngebiet) die Obergrenze überschritten werden kann. Aus hiesiger Sicht wird eine Überschreitung daher als grundsätzlich machbar angesehen. Es ist hierbei sicherlich zu beachten, dass je mehr man die Obergrenze überschreitet, desto intensiver die Begründung unter Würdigung des § 1 Abs. 6 BauGB ausfallen muss. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit entsprechender Begründung möglich ist.*
- 2. Da neben der GFZ auch Stellplätze und die Nutzungsabgrenzung links oben in WA3 geändert werden sollen, werden aus hiesiger Sicht die Grundzüge der Planung berührt. Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird aus hiesiger Sicht ausgeschlossen.*

*Allerdings scheint unter Beachtung des § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ein beschleunigtes Verfahren grundsätzlich möglich, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient...*

Nach Aussage des Landratsamtes Bamberg, FB Bauleitplanung, ist zur Durchführung der geplanten Maßnahme - es sind die Grundzüge der Planung berührt - eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung wurde vom Vorhabenträger mittlerweile – es handelt sich um soziales Wohnungsbauprojekt – mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt. Diese steht dem Projekt nach Aussage des Vorhabenträgers positiv gegenüber.

Die Vorhabenträgerin war zur heutigen Sitzung eingeladen und wurde um Vorstellung der geänderten Planung im Gremium gebeten (s. vorherigen TOP 2, ö.).

## **Beschluss:**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Hallstadt fasst nach § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Hallstadt - Süd“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hallstadt. Der räumliche Geltungsbereich wird

im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 744/15 (Straße „Am Landgericht“, Fahrbahn mit Senkrechtparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün),

- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 720/81 („Wacholderweg“, Fahrbahn mit Senkrechtparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün) und 720/122 (öffentliche Grünfläche, Spielplatz),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/116 (priv. Grundstückszufahrt, private Grün-/Gartenflächen) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/160 („Rotdornstraße“, Fahrbahn mit Senkrechstellplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün)

begrenzt und beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Hallstadt voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nrn. 720/117, 720/118, 720/119, 720/120, 720/121, 720/160 (TF) und 720/122 (TF).

Die Geltungsbereichsflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 1 - Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu entwickeln.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als BBP/GOP der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

### **TOP 3.2 Bebauungsplan "Heganger" - 2. Änderung Aufstellungsbeschluss**

Im Bebauungsplan „Heganger“ ist im nördlichen Bereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO GEH) ausgewiesen. Das dort bisher von *real* betriebene SB-Warenhaus mit 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde 2024 von der Firma Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG übernommen und weitergeführt. Dieser Betrieb wurde vom Landratsamt Bamberg auf einer deutlich verringerten Verkaufsfläche und mit geänderten Sortimenten genehmigt. Es werden vor allem die zentrenrelevanten Sortimente auf einer nun deutlich verkleinerten Verkaufsfläche angeboten. Die verbleibende freie Verkaufsfläche soll für Fachmärkte wie z.B. einen Getränkemarkt, einen kleinen und einen weiteren, größeren Textilfachmarkt oder einen Spielwarenfachmarkt vorgesehen werden.

Für das neue Nutzungskonzept der Firma Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG wurden bereits die Verträglichkeit der Fachmärkte und deren Auswirkungen durch Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) gutachterlich geprüft und es ist bereits frühzeitig eine Abstimmung in der Arbeitsgemeinschaft B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> erfolgt. In dieser Vorabstimmung wurde vor allem die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente um 22 % begrüßt und es wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen den Zielen der Arbeitsgemeinschaft nicht widersprechen. Die beabsichtigte Festsetzung einer Verkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup> im nahversorgungsrelevanten Bereich wurde einer weiteren Prüfung durch die GMA unterzogen. Hierbei wurde gutachterlich festgestellt, dass auch dieses Vorhaben keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen negativen Auswirkungen nach sich zieht: „Aus gutachterlicher Sicht ist die Festsetzung einer Verkaufsfläche für das Lebensmittelsortiment mit der zuvor von *real* betriebenen Größe von 3.611 m<sup>2</sup> möglich.“

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Heganger“ ist nach § 11 BauNVO neben einem Sonstigen Sondergebiet „SO GEH“ für ein SB-Warenhaus mit max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon max. 2.500 m<sup>2</sup> Lebensmittel) und für einen Baumarkt mit max. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch ein weiteres Sonstiges Sondergebiet „SO GEH“ für eine Tankstelle und Waschstraße ausgewiesen. Die Tankstelle wurde mittlerweile abgebrochen; die Waschstraße ist weiterhin vorhanden. Die bauliche Nutzung von letztgenanntem Sonstigem Sondergebiet „SO GEH“ soll in ein Gewerbegebiet „GE“ nach § 8 BauNVO geändert werden, um mehr Möglichkeiten für eine Nachnutzung zu eröffnen.

Aus vorgenanntem Anlass ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Diese Änderung betrifft im Bereich des SB-Warenhauses lediglich die Änderung von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Sortimenten und deren Verkaufsfläche. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) sowie die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze und damit der Rahmen für bauliche Änderungen bleiben unverändert.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgt außer der o. g. Änderung der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet „GE“ keine weitere Änderung; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die hierfür festgelegten Baugrenzen bleiben unverändert.

Um die Nutzung des Areales für die Zukunft nachhaltiger zu gestalten und an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen, werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes weitergehende grünordnerische Maßnahmen als bisher vorgesehen, die dann im Falle von Neubauten und umfassenden Änderungen des Bestandes umzusetzen sind.

Nach Rücksprache der Stadt Hallstadt mit dem Landratsamt Bamberg kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die die Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche des Bebauungsplanes zum Ziel hat.

Die Änderung der baulichen Nutzung von Sondergebiet „SO GEH“ in Gewerbegebiet „GE“ in einem Teil des Änderungsbereiches hat Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hallstadt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **Beschluss:**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Heganger".

Der Geltungsbereich der Änderung ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1865 (Emil-Kemmer-Straße), Gmkg. Hallstadt  
Im Osten: durch die Flur-Nr. 1805 (Laubanger), Gmkg. Hallstadt  
Im Süden: durch die Flur-Nr. 7150/143, Gmkg. Bamberg, und die Flur-Nrn. 1747/2, 1770/5, 1770/7, 1770/12, 1770/13, 1770/15 und 1865/30, Gmkg. Hallstadt  
Im Westen: durch Teile der Flur-Nrn. 1865/23 und 2018, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nrn. 1770/16, 1794/3, 1865/2, 1865/3, 1865/10, 1865/22 und Teile der Flur-Nrn. 1865/23 und 2018 der Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 4,6748 ha.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

#### **Anmerkung:**

*StadtR Dr. Parthemüller bei Abstimmung abwesend*

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

---

### **TOP 3.3 Bebauungsplan "Heganger" - 2. Änderung Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonsti-**

## **gen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die im Sachverhalt zum Aufstellungsbeschluss bereits aufgeführten erforderlichen Festsetzungen wurden durch die Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, in einen entsprechenden Vorentwurf eingearbeitet und die Begründung hierzu erstellt.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die heute vorgestellten Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Heganger" einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung als Vorentwurf in der Fassung vom 19.05.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

### **Anmerkung:**

*StadtR Dr. Parthemüller bei Abstimmung abwesend*

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

---

## **TOP 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden**

---

### **TOP 4.1 Gemeinde Oberhaid Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Bau- und Wertstoffhof"; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Stadt Hallstadt ist am Verfahren als Nachbargemeinde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und wird um Stellungnahme gebeten.

Grundsätzliche Änderungen gegenüber den in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 20.01.2025 behandelten Vorentwurf haben sich nicht ergeben.

Aus Sicht der Verwaltung tangiert das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde die Belange der Stadt Hallstadt nicht.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Bau- und Wertstoffhof“ und der dazugehörigen Begründung der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 25.03.2025 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**Anmerkung:**

*StadtR Dr. Parthemüller bei Abstimmung abwesend*

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

---

**TOP 4.2 Gemeinde Oberhaid**

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 14. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.03.2025 gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Stadt Hallstadt ist am Verfahren als Nachbargemeinde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und wird um Stellungnahme gebeten.

Grundsätzliche Änderungen gegenüber den in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 20.01.2025 behandelten Vorentwurf haben sich nicht ergeben.

Aus Sicht der Verwaltung tangiert das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde die Belange der Stadt Hallstadt nicht.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ und der dazugehörigen Begründung der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 25.03.2025 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**Anmerkung:**

*StadtR Dr. Parthemüller bei Abstimmung abwesend*

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

---

**TOP 4.3 Gemeinde Breitengüßbach  
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steingasse West", Ortsteil Zückshut;  
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §  
4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach hat am 21.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steingasse West“ mit integriertem Grünordnungsplan und den dazugehörigen Vorentwurf beschlossen.

Im Ortsteil Zückshut der Nachbargemeinde Breitengüßbach bestehen noch unbebaute Flächen im unmittelbaren Siedlungsbereich. Ein Vorhabenträger möchte am südlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung Einzel- und Doppelhäuser errichten.

Die Gemeinde Breitengüßbach unterstützt das Vorhaben aus städtebaulichen Gründen, da hierdurch innerörtliche Baulücken – gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – geschlossen werden. Mit der Ausweisung von Bauland soll dem Abwanderungsgedanken junger Familien und einer damit einhergehenden Verschlechterung der demographischen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Der mittlerweile in Teilbereichen gerodete Baumbestand wird, den Unterlagen zufolge, auf einer Ausgleichsfläche in der Nachbarkommune Memmelsdorf durch Aufforstung mittels Laubbäumen ökologisch ausgeglichen.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, die frühzeitige Beteiligungsrunde fand im Zeitraum 05.03.2025 – 04.04.2025 statt. Die Stadt Hallstadt wird als Nachbargemeinde am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steingasse West“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitengüßbach in der Fassung vom 22.04.2025 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

**TOP 4.4 Gemeinde Breitengüßbach  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung (für den Bereich des Bebauungsplans "Steingasse West", Ortsteil Zückshut);  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2  
BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach hat am 21.01.2025 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Steingasse West“ beschlossen.

Im Süden des Ortsteils Zückshut soll eine Erweiterung des Siedlungsbereichs für Wohnbaufläche in einer Größe von 0,31 ha vorgenommen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplans größtenteils eine „gemischte Baufläche“ und für den weiteren Teilbereich „Fläche für die Forstwirtschaft“ aus. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus der vorbereitenden Bauleitplanung sicher-

zustellen, ist eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans in „Wohnbaufläche“ erforderlich. Für die entfallende „Fläche für die Forstwirtschaft“, ist ein entsprechender Ausgleich in der Nachbarkommune Memmelsdorf vorgesehen.  
Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, die frühzeitige Beteiligungsrunde fand im Zeitraum 05.03.2025 – 04.04.2025 statt. Die Stadt Hallstadt wird als Nachbargemeinde am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Steingasse West“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitengüßbach in der Fassung vom 22.04.2025 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

## **TOP 5 Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung**

In der Sitzung des Stadtrates am 26.02.2025 wurde über die Novelle der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) durch das erste Modernisierungsgesetz sowie insbesondere über die Auswirkungen auf das städtische Ortsrecht informiert. Hierbei wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (-GaStellV-) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Wegen der „Bestandsschutzoption“ nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann es sich anbieten, eine aktuell gültige Satzung mit einer Änderung vor dem 01.10.2025 den Höchstgrenzen der GaStellV anzupassen. Nach den Vollzugshinweisen des Bauministeriums bleiben in diesem Fall auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der ab 01.10.2025 geltenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die die neue Ermächtigungsgrundlage nicht mehr erlaubt

Die Verwaltung wurde mit Beschluss beauftragt einen entsprechenden Entwurf zur Anpassung an die Änderungen der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) zu erarbeiten.

Mit Schreiben vom 14.04.2025 wurde den Gemeinden ein Satzungsmuster für die Einführung einer Stellplatzpflicht bzw. zur Änderung bestehender Stellplatzsatzungen seitens des Bayerischen Gemeindetags zur Verfügung gestellt. Die Muster wurden ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Mustersatzung wurde nun folgender Entwurf einer geänderten Stellplatzsatzung erarbeitet:

# **SATZUNG**

## **§ 1 Allgemeine Grundsätze / Geltungsbereich**

Werden bauliche Anlagen im Sinne des Art. 1. Abs. 1 BayBO oder andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, geändert oder in seiner Nutzung geändert, so sind im gesamten Stadtgebiet Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl entsprechend dieser Satzung herzustellen. Die Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

## **§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Bei Gebäuden mit Wohnungen im Sinne der Nr. 1.1 nach der Anlage zur GaStellV, müssen für jede Wohnung mindestens ein und höchstens zwei Stellplätze nachgewiesen werden; Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht bleiben hiervon unberührt.
- (3) Maßgebend für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist neben Absatz 2 die erforderliche Wohnfläche gemäß der Verordnung über die wohnwirtschaftlichen Berechnungen (2. Berechnungsverordnung – II. BV) sowie für Wohnflächenberechnungen ab 01.01.2004 die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (-WoFIV-).
- (4) Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Wohnfläche je Wohneinheit dividiert durch 50. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend zu runden.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten erhalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (6) Abweichend der Absätze 1 - 5 wird bei Bestandsimmobilien, bei denen durch die Errichtung insbesondere von Erkern, Dachgauben und Wintergärten eine Vergrößerung der Wohnfläche erreicht wird, keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl durchgeführt. Ferner sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden von der Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze ausgenommen, wenn diese Maßnahmen der Wohnnutzung dienen.
- (7) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks zu errichten. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Ausgenommen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, hat die Anfahrt aller Stellplätze über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt zu erfolgen; eine Anfahrt der Stellplätze außerhalb der Grundstückszufahrt über öffentlichen Grund wird nicht gestattet. Nur in sachlich begründeten Ausnahmefällen (insbesondere Grundstückszuschnitt, Lage des Grundstücks an zwei Straßen) und sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auf Kosten des Eigentümers durch die Stadt Hallstadt eine weitere Grundstückszufahrt ermöglicht und errichtet werden. Von den Eigentümern sind in

diesen Fällen die Kosten für alle erforderlichen Arbeiten, insbesondere zur Bordsteinabsenkung/-befestigung und Änderung der Straßenbeleuchtung, zu tragen. Sofern durch die Schaffung einer weiteren Zufahrt Stellplätze für die Allgemeinheit auf öffentlichem Grund entfallen, sind diese in der entsprechenden Anzahl nach § 4 der Satzung abzulösen.

- (8) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (9) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- (10) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

### **§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Hierbei ist insbesondere eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze auf dem Grundstück sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Dies gilt nicht für Grundstücke die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

### **§ 4 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch die Gemeinde**

- (1) Kann der Verpflichtung zur Erfüllung einer Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß § 2 der Satzung nicht nachgekommen werden, so kann aufgrund eines schriftlich begründeten Antrags als Erfüllung auch die Herstellung, Instandhaltung und

*Modernisierung der für die Allgemeinheit zugänglichen Stellplätze oder Garagen gestattet werden (Ablösung). Zu den allgemein zugänglichen Stellplätzen gehören auch Parkstreifen und Parkbuchten an öffentlichen Straßen.*

- (2) *Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch auf Ablösung. Vor der Entscheidung über den Antrag ist insbesondere zu prüfen, ob die Ablösung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu zählt insbesondere ausreichend vorhandener öffentlicher Parkraum in näherer Umgebung des Grundstücks für die Allgemeinheit.*
- (3) *Die Höhe des Ablösungsbetrages ist aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten errechnet. Je Stellplatz für einen Personenkraftwagen ist hierbei einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrt eine Größe von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Der so errechnete Ablösungsbetrag beläuft sich je Stellplatz auf 8.000,00 Euro.*
- (4) *Mit dem bzw. den Bauherren ist für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht eine Ablösungsvereinbarung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig.*
- (5) *Die Ablösebeträge sind zur Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Errichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, sonstigen Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur zu verwenden.*

## **§ 5 Abweichungen**

*Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.*

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

*Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer*

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder*
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 dieser Satzung*

*errichtet.*

## **§ 7 Außerkrafttreten und Inkrafttreten**

*Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Hallstadt vom 04.12.2000 nebst deren Änderungssatzung vom 27.04.2005*

*außer Kraft.*

*Hallstadt, xx.xx.xxxx*

*Thomas Söder  
Erster Bürgermeister  
Stadt Hallstadt*

In der sich anschließenden Diskussion werden seitens der Verwaltung die beabsichtigten Regelungen dem Gremium erläutert und deren Auswirkungen in der Praxis im Einzelnen besprochen. Der Satzungsentwurf liegt nun den Fraktionen zur internen Erörterung vor, so dass eine Beschlussfassung in einer der nächsten Sitzungen vorgesehen werden kann.

### **zur Kenntnis genommen**

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

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in