



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 07.07.2025**

Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:55 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 Partheimüller,
Stadtrat Manuel Reitberger,
Stadtrat Peter Wolf,

Schriftführer/in

Verw.-Fachwirt Marc Hilbert,

von der Verwaltung

Verw.-Fachang. Andreas Jäschock,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Marco Stiefler,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (23/2025) zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 2336/23 Gmkg. Hallstadt, Seebachstraße 12 **BA/177/2025**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (25/2025) zur Errichtung von 5 Garagen - Bauabschnitt I - auf den Grundstücken FINrn. 663 und 661/3 Gmkg. Hallstadt - Karlstraße 13 c **BA/176/2025**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (26/2025) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrassenüberdachung und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 3732/58 Gmkg. Hallstadt, Am Vesperbild 31 **BA/178/2025**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (12/2025) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2465/23 Gmkg. Hallstadt - Hallstadt, Am Sportplatz 24 **BA/173/2025**

3 Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung; Mitteilung Sachstand zu gewünschten Änderungen **BA/165/2025**

4 Mitteilungen

5 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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (23/2025) zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 2336/23 Gmkg. Hallstadt, Seebachstraße 12

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

Der Bauherr beabsichtigt auf der Süd-Westseite des Bestandsgebäudes die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus mit Flachdach. Der Anbau wird mit einer Grundfläche von 47,41 m² und einer Wohnfläche von 41,54 m² geplant. Die Zufahrt zu den weiteren Stellplätzen erfolgt über die Nordseite des Grundstücks.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überdeckungsverbot der Abstandsflächen im Rahmen des Art. 6 Abs. 3 BayBO

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

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: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Diller war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

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 (25/2025) zur Errichtung von 5 Garagen - Bauabschnitt I - auf den Grundstücken FlNr. 663 und 661/3 Gmkg. Hallstadt - Karlstraße 13 c

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, westliche Karlstraße“. 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.

Der Bauherr beabsichtigt entgegen der ersten Planung nun die Errichtung von 5 Einzelgaragen mit Flachdach im vorderen Bereich der Ortsstraße „Karlstraße“ und nicht mehr im rückwärtigen Grundstücksteil. Die Zufahrten zu den einzelnen Garagen sollen allesamt über die „Karlstraße“ erfolgen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass diese in einem Abstand von 2,19 m bis max. 2,28 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgestellt werden sollen. Aus Sicht des Antragstellers befinden sich im Umfeld (Friedhofstraße) des Bauvorhabens bereits ähnliche bauliche Anlagen, die die Errichtung rechtfertigen.

Beantragt wird eine Befreiung hinsichtlich des Garagenstandortes, welcher sich normalerweise im rückwertigen Bereich des Grundstücks befindet und somit außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 – Westliche Karlstraße sieht für die genannten Grundstücke und das Grundstück FlNr. 664/5 Gmkg. Hallstadt eine Reihenhausbauung mit 2 Vollgeschossen und Satteldach vor. Hierfür wurde eine Baulinie im Bebauungsplan festgesetzt, damit die Wohngebäude entlang der Karlstraße ein einheitliches Gesamtbild aufweisen und städtebaulich ein homogenes Ortsbild ergeben. Das westlich angrenzende Grundstück FlNr. 664/5 Gmkg. Hallstadt wurde im Bebauungsplan in die Reihenhaussiedlung aufgenommen, um auf dem schmalen Grundstück die Fläche bestmöglich ausnutzen zu können. Städtebaulich ist die vorliegende Planung dem Ortsgebiet nicht verträglich, da neben der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse (zwingend II) für das Gebäude auf dem Grundstück FlNr. 664/5 lediglich eingeschossige Garagen entstehen. Zudem darf die östliche Gebäudewand des Wohngebäudes aus brandschutzgründen nicht mit Gebäudeöffnungen (Fenstern, Balkonen etc.) ausgeführt werden, was zu einer dem Ortsgebiet nicht verträglichen Ansichtsfläche führt.

Aus Sicht der Verwaltung werden hierbei die Grundzüge der Planung verletzt.

Ferner werden durch das beantragte Bauvorhaben bauordnungsrechtliche sowie örtliche Bauvorschriften nicht eingehalten. Dies gilt insbesondere für:

- Nichteinhaltung des 3 m Stauraums vor jeder Garage gemäß § 2 Abs. 3 GaStellV
- Zentrale Zufahrtsregelung von max. 6 m auf einem Grundstück gemäß Stellplatzsatzung

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung, bzw. der GaStellV wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen. Die Stauraumflächen von 2,19 m – 2,28 m sind viel zu kurz bemessen, was zur Folge hat, dass Fahrzeuge, die vor den Garagen parken, auf den öffentlichen Gehweg ragen. Fußgänger sind gezwungen auf die Straße oder die andere Gehwegseite auszuweichen. Die Karlstraße ist ein hochfrequentierter Schulweg für Kinder, die aus westlicher Richtung kommen, andererseits ist sie eine viel befahrene Straße für Anwohner aus den angrenzenden Wohngebieten.

An der maximalen Zufahrtsbreite von 6 m auf ein Grundstück sollte festgehalten werden. Alle genannten Beispiele im Rahmen des Antrags wurden bereits vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung umgesetzt und haben Bestandsschutz.

Bei einer Umsetzung des Vorhabens würde in der Karlstraße ein öffentlicher Stellplatz, sowie eine Grüninsel wegfallen, da diese im Bereich der Einfahrten sind.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den nördlich und östlich angrenzenden Nachbarn im Rahmen des Schreibens vom 24.04.2025 erteilt. Das besagte Schreiben wurden dem Gremium im Vorfeld digital zur Verfügung gestellt. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung des westlichen Grundstücksnachbarn auf dem Grundstück FlNr. 664/5 durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte dem Vorhaben aus den genannten Gründen nicht zugestimmt werden, da es städtebaulich nicht mehr vertretbar ist und Grundzüge der Planung verletzt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

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 wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung der Garagen außerhalb der Baugrenze

Es wurde folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Abweichung der max. 6 m breiten Grundstückszufahrt auf einem Grundstück nach der Stellplatzsatzung

Die Erschließung ist gesichert, d.h. die zur zweckentsprechenden Nutzung des beantragten Bauvorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Es ist an die vorhandenen Erschließungsanlagen -insbesondere Kanal- und Wasserhausanschlüsse- anzuschließen, eine

Änderung/Anpassung bereits vorhandener Anschlüsse an das Bauvorhaben wird nicht Aussicht gestellt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abgelehnt mit: Ja: 0 Nein: 9 Anwesend: 9

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

TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (26/2025) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrassenüberdachung und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 3732/58 Gmkg. Hallstadt, Am Vesperbild 31

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

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Terrassenüberdachung und Doppelgarage. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 110,40 m² (Außenmaße ca. 12,00 m x 9,20 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 534,00 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,21 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 2,00 m
- Geänderte Lage der Garagenzufahrt auf die Ostseite des Grundstücks
- Abweichung der FFB-Höhe von 0,50 m – 0,85 m auf 0,30 m über Straßenniveau
- Drehung der Firstrichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage
- Änderung der Dachneigung auf 25 Grad anstatt 35 - 45 Grad
- Änderung der Dacheindeckung auf schwarz-graue Betondachsteine anstatt rotgetönter Materialien
- Änderung der Geschossigkeit von EG+DG auf EG+OG
- Änderung der Dachform und Dachneigung für die Garage auf 3 Grad anstatt einer angepassten Dachneigung zum Hauptgebäude

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Vorhaben das Einvernehmen erteilt und die Befreiungen ausgesprochen werden, da diese städtebaulich vertretbar sind und mit Ausnahme der Farbe der Dacheindeckung in dem Bebauungsplangebiet bereits befürwortet wurden. Einer Befreiung hinsichtlich der Gestaltung der Dacheindeckung sollte aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung. Das LRA Bamberg wird jedoch gebeten, die Funktionalität der Stellplätze, insbesondere Stellplatz 3, zu überprüfen. Die Einfahrtsbreite von 6 m darf nicht überschritten werden.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den westlichen Grundstücksnachbarn der FINr. 3721/58 erteilt. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde durch die Nachbarn der FINr. 3736/12 nicht erteilt. Ob und in welchem Umfang diese vom Bauherrn beteiligt wurden ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überschreitung der Grenzbebauungshöhe von 3,00 m aufgrund der vorhandenen Topographie

Es wurden folgende Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 2,00 m
- Geänderte Lage der Garagenzufahrt auf die Ostseite des Grundstücks
- Abweichung der FFB-Höhe von 0,50 m – 0,85 m auf 0,30 m über Straßenniveau
- Drehung der Firstrichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage
- Änderung der Dachneigung auf 25 Grad
- Änderung der Dacheindeckung auf schwarz-graue Betondachsteine
- Änderung der Geschossigkeit von E+DG auf EG+OG
- Änderung der Dachform und Dachneigung für die Garage auf 3 Grad

Den Befreiungen wird mit Ausnahme der geänderten Gestaltung der Dacheindeckung auf schwarz-graue Betondachsteinen erteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

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: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

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 (12/2025) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2465/23 Gmkg. Hallstadt - Hallstadt, Am Sportplatz 24

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

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, ohne Kellergeschoss. Die Dachform ist im Rahmen der jetzigen Vorbescheidsanfrage nicht Bestandteil der Prüfung, kann aber als Flach-, Pult- oder Satteldach ausgeführt werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung befinden sich in dem Baugebiet im Bereich „Am Sportplatz“ – Kapellenstraße“ bereits mehrere Wohngebäude, welche eine 3-geschossige Ansicht aufweisen. Die Bauverwaltung empfiehlt aufgrund der Tatsache, dass sich in dem Gebiet überwiegend flachgeneigte Satteldächer befinden, die Planungen zum Bauvorhaben mit Ausführung eines Satteldachs weiterzuführen.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht dem derzeitigen Rechtsstand der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke spätestens im Genehmigungsverfahren der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller bereits im Vorbescheidsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

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

Die Erschließung ist durch den vorherigen Baubestand bereits gesichert.

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

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

Das Einvernehmen zum vorliegenden Vorbescheid wird erteilt. In den weiteren Planungen zum Bauvorhaben ist die Ausführung eines Satteldachs oder eines Pultdaches vorzusehen. Die Gesamtfirshöhe muss sich an die unmittelbare Nachbarbebauung anpassen. Im Genehmigungsverfahren ist ein Ansichtsplan mit den Firshöhen der angrenzenden Nachbargebäude vorzulegen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

TOP 3 Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung; Mitteilung Sachstand zu gewünschten Änderungen

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 wurden 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.

Ein erster Entwurf zur Änderung der bestehenden Stellplatzsatzung wurde seitens der Verwaltung in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.05.2025 vorgestellt und zur internen Erörterung in die Fraktionen verwiesen.

In der Stadtratssitzung vom 25.06.2025 sind die Ergebnisse und offenen Fragestellungen zum Satzungsentwurf aus den einzelnen Fraktionen zusammengetragen worden. Insbesondere ergaben sich aus der Diskussion folgende Punkte:

- **Wortlaut des § 3 Abs. 1 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze) der derzeit gültigen Stellplatzsatzung:**

„Stellplätze 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.“

Hierbei wurde eine Herabsetzung der Anzahl auf 4 Stellplätze pro Baumpflanzung debattiert.

- **Vorschlag zum Wortlaut des § 3 Abs. 3 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze):**

„Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.“

Das Gremium beabsichtigt, diese Regelung im Rahmen einer Satzungsänderung zu übernehmen, diskutiert jedoch eine Absenkung der Flächenschwelle auf 20 m².

- **Vorschlag zum Wortlaut des § 3 Abs. 3 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze):**

„Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.“

Seitens des Stadtrats wurde eine Ausnahmebestimmung in Erwägung gezogen, wonach bei Installation technischer Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Um bei einer entsprechenden Satzungsänderung die nötige Rechtssicherheit gewährleisten zu können, wurde die Verwaltung beauftragt mit entsprechender Fragestellung an den Bayerischen Gemeindetag heranzutreten.

Auf Anfrage wurde seitens des Bayerischen Gemeindetags mitgeteilt, dass eine Inanspruchnahme der Bestandschutzoption gemäß Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ein durchaus geeignetes Mittel ist, um gestalterischen Einfluss beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu nehmen. In diesem Zusammenhang wurde auf die Dringlichkeit zum Erlass und Bekanntgabe einer entsprechenden Änderungssatzung bis spätestens zum 01.09.2025 hingewiesen.

Hinsichtlich der offenen Fragestellungen im Gremium konnte keine abschließende Einschätzung zur Rechtssicherheit erwirkt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf die Formulierungen in der ausgearbeiteten Mustersatzung hingewiesen. Der Erlass entsprechend abweichender Regelungen steht stets im Ermessen der jeweiligen Gemeinde und muss in jedem Fall dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung tragen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt den vorgenannten Sachverhalt der Verwaltung zur Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Anpassung des Entwurfs zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung in folgenden Punkten vorzunehmen, so dass eine Beschlussfassung zum Erlass einer Änderungssatzung in der nächsten Stadtratssitzung erfolgen kann:

- **Wortlaut des § 3 Abs. 1 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze):**
„Stellplätze mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Bei Wegfall des Baumes ist für eine gleichartige Ersatzpflanzung zu sorgen.“
- **Wortlaut des § 3 Abs. 3 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze):**
„Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.“
- **Wortlaut des § 3 Abs. 3 (Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze):**
„Dies gilt nicht, soweit Dachflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.“

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

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

TOP 4 Mitteilungen

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Es lagen keine öffentlichen Wünsche oder Anfragen des Gremiums vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in