



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 06.11.2023**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:25 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,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

***Entschuldigt:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (50/2023) zur Errichtung einer Wasserstofftankstelle auf den Grundstücken Fl. Nrn. 900/1 und 781/19 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße **BA/969/2023**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (51/2023) zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130 **BA/970/2023**
- 2 Bauvoranfragen
  - 2.1 Antrag auf Vorbescheid (52/2023) Zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften bzw. Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 242 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 41a **BA/971/2023**
- 3 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt **BA/967/2023**
- 4 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt **BA/968/2023**
- 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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1     Antrag auf Baugenehmigung (50/2023) zur Errichtung einer Wasserstofftankstelle auf den Grundstücken Fl. Nrn. 900/1 und 781/19 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 17, Borstig III“ und „Nr. 18, Borstig III“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gegenstand des vorliegenden Bauantrages ist die Errichtung einer Wasserstofftankstelle einschließlich der erforderlichen technischen Ausstattung (Verdichtergebäude, Container, Druckspeicher, Trafostation etc.) für Anlieferung und Bevorratung sowie von zwei Zapfsäulen für die Betankung von LKW und PKW.

Den Bauantragsunterlagen sind bei 3.460 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und einer befestigten Fläche von 2.195 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,63 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen.

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 nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 17, Borstig III“ und „Nr. 18, Borstig III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO, öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

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

---

#### **TOP 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (51/2023) zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130**

Derzeit sind die Antragsunterlagen seitens des Bauherrn noch nicht vollständig vorgelegt worden, wodurch eine baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden konnte.

Der Antrag wird vorerst zurückgestellt.

#### **zurückgestellt**

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 (52/2023) Zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften bzw. Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 242 der Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 41a**

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.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt vom 07.08.2023 wurde mit Antrag auf Vorbescheid (29/2023) zum Neubau eines Doppelhauses bereits eine ähnliche Bauvoranfrage für das betreffende Grundstück zur Entscheidung vorgelegt. Es werden nun zwei Planungsvarianten zur Entscheidung vorgelegt. Bei Variante A handelt es sich um zwei versetzte Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach. Die Variante B sieht ein längliches Ein- bzw. Zweifamilienhaus vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Es liegt auszugsweise eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 02.08.2023 vor:

*„Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Doppelhauses, der auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl. Nr. 242 errichtet werden soll. Die Erschließung des Neubaus soll – soweit aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich – über das westlich angrenzende Baugrundstück Fl. Nr. 243 von der Bamberger Straße aus erfolgen.*

*In den vertieften vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1997 ist der Bereich des Baugrundstücks als „wichtiger innerstädtischer Grünbereich“ erfasst.*

*Dementsprechend sieht der Rahmenplan der vertieften vorbereitenden Untersuchungen auch vor, den von der Bamberger Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteil nicht zu bebauen, sondern als wichtigen Grünzug (Bezeichnung „Schutzbereich historischer Stadtkern“) zu erhalten. Als mögliche Neubebauung war ein Gebäude vorgesehen gewesen, das die ursprünglich vorhandene städtebauliche Struktur des „Dreiseithofs“ aufgreift. Dementsprechend sollte der Neubau in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein und im Anschluss an das südlich angrenzende Nachbargebäude errichtet werden.*

**Variante B** weicht in folgenden Punkten vom Rahmenplan der vertieften vorbereitenden Untersuchungen ab:

- Gebäude freistehend auf dem Grundstück (und nicht auf der Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Nachbaranwesen)
- Gebäudeausrichtung um 90° gedreht (Ost-West-Ausrichtung anstatt Nord-Süd-Ausrichtung)
- Lage des Gebäudes weiter in Richtung Osten (und damit weiter in Richtung des Schutzbereiches des wichtigen innerstädtischen Grünzugs)

*Insgesamt kann mit dieser Variante die Zielsetzung des Rahmenplans nur bedingt erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt diese Variante die ungünstigste Variante dar und sollte nicht weiterverfolgt werden.*

**Variante A:**

*Durch das Versetzen der beiden Doppelhaushälften wird eine kleinteiligere städtebauliche Struktur erreicht, die grundsätzlich besser ist, als bei Variante B. Ebenso entspricht die Lage auf der südlichen Nachbargrenze dem anzustrebenden Grundprinzip des städtebaulichen Rahmenplans. Insgesamt hat diese Variante aus städtebaulicher gewisse Vorteile gegenüber der Variante B.“*

Aus Sicht der Verwaltung wird der Auffassung des Büro RSP, Bayreuth geteilt. Unter Bezugnahme der Stellungnahme vom 02.08.2023 wird jedoch folgende Empfehlung ausgesprochen:

Um der Darstellung im Rahmenplan weitgehend zu entsprechen, sollte seitens der Bauherrin in Erwägung gezogen werden, den Neubau von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücks-

grenze und in Nord-Süd-Richtung zu orientieren. Mit dieser Ausbildung können die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen aus den vorbereitenden Untersuchungen erreicht werden:

- Freihalten des Schutzbereiches des innerstädtischen Grünzugs von Bebauung
- Zitieren der ursprünglich vorhandenen stadtbildtypischen städtebaulichen Struktur des Dreiseithofes mit einem traufständig zum Hof stehenden abschließendem Gebäude (ursprünglich in der Regel eine Scheune) in Richtung Osten
- Zonierung des Grundstücks in einen befestigten Hofbereich/ Vorbereich (im Westen) und einem unversiegelten und unbebauten Grünbereich (im Osten)

Generell ist darauf zu achten, den Eingriff in den wichtigen innerstädtischen Grünbereich gering als möglich zu halten und bauliche Anlagen auf das Mindeste zu reduzieren. Zum Schutz des Grünbereichs ist die Lage der Gebäude in Richtung Westen zu versetzen.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid mit den darin enthaltenen Planungsvarianten und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 02.08.2023.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Vorderliegergrundstück Fl. Nr. 243 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist mit der Stadt Hallstadt zu schließen. Es wird empfohlen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte entsprechend dinglich im Grundbuch zu sichern.

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

Aufgrund der beengten Grundstückseinfahrt mittels Torbogen an der Bamberger Straße wird das Landratsamt Bamberg um Überprüfung der Anfahrbarkeit im Rettungsfall gebeten.

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

Um den Eingriff in den wichtigen innerstädtischen Grünbereich gering zu halten, sind bauliche Anlagen auf das Mindeste zu reduzieren. Zum Schutz des Grünbereichs ist die Lage der Gebäude an die westliche Grundstücksgrenze zu versetzen.

Das Einvernehmen zur **Variante A** 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 3 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt**

Zum Schutz der Umwelt und im Interesse der Verbesserung der Luftqualität wird die Nutzung von Solarthermie durch die Stadt Hallstadt gefördert. Gegenstand dieser Förderung sind die Anschaffung, Errichtung und Inbetriebnahme von marktgängigen Anlagen zur Nutzung der Solarthermie für Brauchwassererwärmung im Stadtgebiet Hallstadt.

Mit Ablauf des 31.12.2023 endet die Laufzeit der Förderrichtlinie über die Gewährung dieser Zuschüsse.

In den vergangenen Jahren das Förderprogramm wie folgt in Anspruch genommen:

2014: Bewilligungsbescheide 3	Gesamtförderung: 3.663,54 €
2015: Bewilligungsbescheide 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2016: Bewilligungsbescheide 1	Gesamtförderung: 1.267,91 €
2017: Bewilligungsbescheide 1	Gesamtförderung: 1.143,37 €
2018: Bewilligungsbescheide 1	Gesamtförderung: 1.500,00 €
2019: Bewilligungsbescheide 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2020: Bewilligungsbescheide 2	Gesamtförderung: 3.100,73 €
2021: Bewilligungsbescheide 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2022: Bewilligungsbescheide 1	Gesamtförderung: 1.739,92 €
2023: Bewilligungsbescheide 2	Gesamtförderung: 3.979,15 €

Von Seiten der Verwaltung werden keine Änderungen zur bestehenden Richtlinie vorgeschlagen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt empfiehlt dem Stadtrat nachfolgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt.

Die Förderrichtlinie wird bis zum 31.12.2025 verlängert.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

---

**TOP 4 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt**

Die Stadt Hallstadt fördert Maßnahmen zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser. Gefördert wird die erstmalige Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen.

Mit Ablauf des 31.12.2023 endet die Laufzeit der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt.

Es wurden in den vergangenen Jahren folgende Anzahl von Bewilligungsbescheiden erteilt:

2014: Bewilligungsbescheide: 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2015: Bewilligungsbescheide: 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2016: Bewilligungsbescheide: 0	Gesamtförderung: 0,00 €
2017: Bewilligungsbescheide: 2	Gesamtförderung: 1.600,00 €
2018: Bewilligungsbescheide: 2	Gesamtförderung: 2.100,00 €
2019: Bewilligungsbescheide: 3	Gesamtförderung: 2.128,00 €
2020: Bewilligungsbescheide: 2	Gesamtförderung: 3.989,48 €
2021: Bewilligungsbescheide: 2	Gesamtförderung: 3.600,00 €
2022: Bewilligungsbescheide: 3	Gesamtförderung: 4.680,00 €
2023: Bewilligungsbescheide: 3	Gesamtförderung: 5.165,88 €

Von Seiten der Verwaltung werden keine Änderungen zur bestehenden Richtlinie vorgeschlagen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt empfiehlt dem Stadtrat nachfolgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt.

Die Förderrichtlinie wird bis zum 31.12.2025 verlängert.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

## **TOP 5      Mitteilungen**

### **Erster Bürgermeister Thomas Söder teilte folgendes mit:**

Der Antrag auf isolierte Befreiung (23/2023) zur Errichtung eines Holzgartenzaunes an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/155 Gemarkung Hallstadt, Wacholderweg 1 wurde in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 03.07.2023 abgelehnt. Der Antragsteller hat nun Versagungsgegenklage gegen den Ablehnungsbescheid vom 25.07.2023 vor dem zuständigen Verwaltungsgericht in Bayreuth eingelegt.

## **TOP 6      Wünsche und Anfragen**

### **Stadtratsmitglied Luche:**

Es ist auffällig, dass Grundstücke im Stadtgebiet zunehmend mit blickdichten Zäunen und Sichtschutzwänden eingefriedet werden. Ist dies seitens der Stadt Hallstadt erwünscht?

### **Erster Bürgermeister Thomas Söder:**

Bei der Errichtung von Mauern und Einfriedungen sind Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften die an die Anlage gestellt werden, grundsätzlich verpflichtend einzuhalten. Dies können auch verkehrsrechtliche Belange hinsichtlich der Freihaltung von Sichtdrei-

ecken sein. Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) sieht keine speziellen Regelungen für die Gestaltung von Einfriedungen vor.

**Stadtratsmitglied Luche:**

Bei näherer Betrachtung des Grundwasserstands im Stadtgebiet fällt auf, dass sich der Pegelstand meist im niedrigen Bereich befindet. Neben anhaltenden Trockenperioden ist dies auch auf die zahlreichen Grundwasserentnahmen zurückzuführen, insbesondere durch Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, aber auch durch die Bürgerschaft mittels Brunnen. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung einer Grundwasserbilanz für das Stadtgebiet als sinnvoll erachtet. Eine Grundwasserbilanz gibt Aufschluss darüber, ob das Wassersystem im Gleichgewicht ist oder ob es Anzeichen von Übernutzung oder Überbeanspruchung gibt.

**Erster Bürgermeister Thomas Söder:**

Wir werden bei den entsprechenden Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Umwelt, Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde) in Erfahrung bringen, ob es bereits derartige Erkenntnisse gibt.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert  
Schriftführer/in