



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 19.02.2018**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:51 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Yasmin Birk,  
Stadtrat Stephan Czepluch,  
Stadtrat Herbert Diller, anwesend ab 18:07  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Dr. Hans Partheimüller  
Stadtrat Werner Pflaum, Vertretung für Herrn Matthias Diller

**Schriftführer/in**

Ottmar Schmaus,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (3/2018) zum Neubau eines als Verkaufsbüro genutztes Musterhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/8 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 28 **BA/899/2018**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (5/2018) zum Umbau des DG mit Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/77 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 30 **BA/901/2018**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (6/2018) zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 79 Gemarkung Hallstadt, Seelagrabben 5 **BA/903/2018**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (7/2018) zur Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 518 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 108 **BA/902/2018**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (8/2018) zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 668 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 2 / Karlstraße 9 **BA/904/2018**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (9/2018) zur Erweiterung des Wohnhausanbaus auf den Grundstücken Fl. Nrn. 609/5 und 609/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 55 **BA/905/2018**

### 2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (2/2018) zur Errichtung von 5 Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23 **BA/897/2018**

### 3 Bauleitplanung

#### 3.1 Bauleitplanung Nachbargemeinden

- 3.1.1** Gemeinde Oberhaid **BA/906/2018**  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich SO Einkaufsmarkt Grabensee  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3.1.2** Gemeinde Oberhaid **BA/907/2018**  
1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Grabensee"  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- 3.2** 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III"
- 3.2.1** 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III";  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3  
Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) **BA/908/2018**
- 3.2.1.1** Gemeinsame Stellungnahme der Bürger A und B  
(1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West  
II und III) **BA/914/2018**
- 3.2.2** 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III";  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4  
Abs. 2. BauGB (TöB) **BA/909/2018**
- 3.2.2.1** Keine Stellungnahmen (1. Änderung des Bebauungsplanes  
Hallstadt West II und III) **BA/915/2018**
- 3.2.2.2** Gleichartige Stellungnahmen (1. Änderung des Bebauungsplanes  
Hallstadt West II und III) **BA/916/2018**
- 3.2.2.3** Landratsamt Bamberg (1. Änderung des Bebauungsplanes  
Hallstadt West II und III) **BA/917/2018**
- 3.2.2.4** Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 09.01.2018 (1.  
Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II  
und III) **BA/918/2018**
- 3.2.2.5** Stadtwerke Bamberg vom 28.12.2017 (1. Änderung  
des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III) **BA/919/2018**
- 3.2.2.6** Freiwillige Feuerwehr Hallstadt vom 03.01.2018 (1.  
Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II  
und III) **BA/920/2018**
- 3.2.3** 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III";  
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB **BA/910/2018**
- 3.3** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof" **BA/911/2018**
- 3.3.1** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof";  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB **BA/912/2018**
- 3.3.2** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof";  
Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 BauGB **BA/913/2018**

## 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 (3/2018) zum Neubau eines als Verkaufsbüro genutztes Musterhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/8 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 28**

###### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Dacheindeckung mit Betondachsteinen, statt extensiv begrünt

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:       Ja: 7   Nein: 3**

###### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Werner, Wolf P.

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 (5/2018) zum Umbau des DG mit Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/77 Gemarkung Hallstadt, Am**

## Gründleinsbach 30

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4, Peunt/Gründleinsbach“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung von Dachgauben
- 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl 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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (6/2018) zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 79 Gemarkung Hallstadt, Seelagraben 5**

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 31.01.2018.

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

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

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

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl 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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (7/2018) zur Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 518 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 108**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Dachneigung von 22° – 30° auf 36°
- Errichtung von Dachgauben
- Überschreitung der Baugrenzen nach Süden

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl 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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (8/2018) zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 668 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 2 / Karlstraße 9**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung von Dachgauben
- Anordnung der Stellplätze an nicht vorgegebener Stelle

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Dieser Ausnahme wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl 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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (9/2018) zur Erweiterung des Wohnhausanbaus auf den Grundstücken Fl. Nrn. 609/5 und 609/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 55**

**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.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

**Anmerkung:**

Stadtrat Günter Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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 (2/2018) zur Errichtung von 5 Wohnungen auf dem**



## **Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23**

Das Grundstück Fl.Nr. 201, Valentinstraße 23, war bis vor kurzem mit einem denkmalgeschützten Anwesen einschließlich Nebengebäude und Scheune bebaut. Diese wurden ohne amtliche Erlaubnis abgebrochen.

Gegenstand der heutigen Bauvoranfrage ist eine Neubebauung des Grundstück mit zwei Wohngebäuden einschließlich benötigter Stellplätze.

Der Bauwunsch des Antragstellers wird im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss diskutiert, vor allem hinsichtlich der Ausrichtung des straßenseitigen Gebäudes. Eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, lag zur Sitzung noch nicht vor.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

#### **Beschluss 1:**

Die Firsthöhe des straßenseitigen (nördlichen) Gebäudes hat sich aus städtebaulichen Gründen der des östlichen Nachbargebäudes anzupassen bzw. darf diese nicht überschreiten.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 2**

#### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Diller H., Wolf P.

#### **Beschluss 2:**

Das straßenseitige (nördliche) Gebäude ist giebelständig auszurichten, das heißt, die Firstrichtung hat sich der des ursprünglichen Gebäudes (90° zur Valentinstraße, Nord-Süd-Ausrichtung) anzupassen.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 4**

#### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Bgm. Söder, Stadträte Diller H., Pflaum, Wolf P.,

#### **Beschluss 3:**

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.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Bauvorhaben fügt sich städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung nur ein, wenn vorstehend beschlossene Voraussetzungen erfüllt sind. Nur in diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 4**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Diller H., Hittinger, Werner, Wolf P.

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 Bauleitplanung Nachbargemeinden**

---

**TOP 3.1.1 Gemeinde Oberhaid  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich SO Einkaufsmarkt Grabensee  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid weist in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf aus. Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird die Darstellung der gewerblichen Baufläche sowie der Fläche für Gemeinbedarf durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt Grabensee“ ersetzt.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und umfasst ca. 0,7 ha. Die Fläche wird im Norden durch die Staatsstraße St2281, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die Straße „Grabensee“ begrenzt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Belange der Stadt Hallstadt durch die beabsichtigte Flächenutzungsplanänderung der Gemeinde Oberhaid nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Hallstadt wurde bereits nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Nachbargemeinde Oberhaid beteiligt und die Angelegenheit in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 13.11.2017 behandelt. Einwände und Bedenken wurden nicht erhoben, es wurde um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberhaid.

Die Stadt Hallstadt trägt gegen die vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid keine Einwände oder Bedenken vor.

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

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

---

**TOP 3.1.2 Gemeinde Oberhaid  
1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Grabensee"  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 19.09.2017 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ aufzustellen. Der konkrete Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes ist die Absicht des Betreibers des Lebensmitteldiscountmarktes den bestehenden Markt (bisher ca. 800 m<sup>2</sup>) auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern und den gesamten Markt zu modernisieren um konkurrenzfähig zu bleiben.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und umfasst eine Fläche von ca. 7.635 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird im Norden durch die Staatsstraße St2281, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die Straße „Grabensee“ begrenzt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid, da bereits im Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Erweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> grundsätzlich als allgemein zulässig angesehen wird.

Die Stadt Hallstadt wurde bereits nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ der Nachbargemeinde Oberhaid beteiligt und die Angelegenheit in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 13.11.2017 behandelt. Einwände und Bedenken wurden nicht erhoben, es wurde um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Grabensee“ der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 19.09.2017 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

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

**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 3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III**

---

**TOP**            **1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III";**  
**3.2.1**           **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öf-**  
                      **fentlichkeit)**

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

---

**TOP**            **Gemeinsame Stellungnahme der Bürger A und B (1. Änderung des Bebau-**  
**3.2.1.1**        **ungsplanes Hallstadt West II und III)**

Gemeinsame Stellungnahme der Bürger A und B:

Als Eigentümerinnen des Anwesens „Valentinstraße 47“ bitten wir in den Planentwurf die bereits durch den Voreigentümer gegenüber der Stadt Hallstadt geäußerten Überlegungen mit einfließen zu lassen, das Grundstück an der Valentinstraße städtebaulich sinnvoll abzurunden.

Es wird die planerische Festsetzung der Fortsetzung der mit sechs Garagen bereits realisierten Garagenzeile durch Roteintragung beantragt.

Zur städtebaulichen Abrundung des Grundstückes „Valenstr. 47“ wird der Vorschlag einer neuen Grundstücksgrenze in den Bebauungsplan beantragt.

Wir gehen ferner davon aus, dass auf der ehemaligen Spielplatzfläche im künftigen MI-Gebiet – entsprechend der in der Presse veröffentlichten Intention der Stadt Hallstadt mit der Umplanung auf dieser Fläche den Wohnungsbau zu unterstützen – kein Gewerbe entstehen soll. Sofern dies nicht zutrifft und aus Sicht der Stadt doch eine gewerbliche Einrichtung möglich wäre, sehen wir es als notwendig an, für die aufgeplante Fläche, die zwischen „reinen Wohngebäuden“ liegt, entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz vorzunehmen (z.B. Anlieferungszeiten, Emissionen zur Nachtzeit etc.).

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Mittels Bebauungsplanung werden keine Grundstücksgrenzen festgesetzt, es handelt sich lediglich um den Vorschlag einer möglichen Aufteilung. Eine Begradigung der bisherigen Grundstücksgrenze führt zu einem Flächenverlust des Baugrundstücks, was sich nachteilig in Bezug auf GRZ und GFZ und damit der baulichen Möglichkeiten auswirkt. Die planerische Festsetzung weiterer Garagen bedarf einer rechtlichen Sicherung der benötigten Zufahrt. Das kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, würde jedoch die Belastung des Vorderliegergrundstücks nach sich ziehen. Über die Zulässigkeit weiterer Garagen kann auch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Baugesuches noch entschieden werden.

Für den Änderungsbereich ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Deren Zulässigkeit wurde bereits im Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“ i.d.F.v. 31.10.2007, dessen Festsetzungen auch für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit besitzen, eingeschränkt. So ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) im Plangebiet, nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet

und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

**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 3.2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2. BauGB (TöB)**

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

---

**TOP 3.2.2.1 Keine Stellungnahmen (1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III)**

Folgende vier Fachbehörden und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisbrandrat Ziegmann
- Gemeinde Gundelsheim

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben haben.

**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 3.2.2.2 Gleichartige Stellungnahmen (1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III)**

Folgende Fachbehörden und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden:

- Regierung von Oberfranken (v. 22.12.2017)
- Deutsche Telekom GmbH (v.19.12.2017)
- Bayernwerk AG Bamberg (v. 13.12.2017)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (v. 11.01.2018)
- Fernwasserversorgung Oberfranken (v. 06.12.2017)
- Stadt Bamberg (v. 08.12.2017)
- Gemeinde Memmelsdorf (v. 11.01.2018)

Die Gemeinden

- Bischberg,
- Kemmern,
- Oberhaid und
- Breitengüßbach

bringen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung vor. Von einer Beteiligung am weiteren Verfahren kann nach deren Aussage abgesehen werden.

#### **Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vorgebracht haben.

Die Gemeinden Bischberg, Kemmern, Oberhaid und Breitengüßbach werden wunschgemäß am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

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

#### **Anmerkung:**

Stadtrat Günter Hofmann ist während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht anwesend.

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

**TOP 3.2.2.3 Landratsamt Bamberg (1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III)**

#### **Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 18.01.2018**

##### **Naturschutz**

Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen o.g. Bebauungsplan keine Einwände unter Beachtung der folgenden Auflage:

Der Bereich ist mit einigen großen Bäumen verschiedenster Arten (Eiche, Roßkastanie, Hainbuche, Buche, Ahorn, Esche, Birke, Traubenkirsche) bestanden. Die Bäume stehen teilweise unmittelbar an der Grundstücksgrenze, so dass eine Erhaltung die zukünftige Nutzung kaum einschränkt. In Anbetracht ihrer Bedeutung für das Stadtklima sollen einige Bäume im B-Plan als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

##### **Immissionsschutz**

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt eine Darstellung / Abschätzung der durch die umliegenden gewerblichen Bauflächen / Betriebe (im Westen/Südwesten und Osten) sowie den Verkehrsmitteln (insbesondere DB) verursachten Immissionen auf das Plangebiet.

Zudem fehlt eine Erläuterung des Planzeichens 15.6 an der Westgrenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Begründung und den Festsetzungen.

Gemäß der Festsetzung A.15.8 des bestehenden Bebauungsplans „Hallstadt West II und III“ wird bei Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den westlich gelegenen Gewerbestandteilen (Fa. Leicht, Fa. Morgenroth u.a.) der zulässige Orientierungswert der DIN 18005-1 im Plangebiet nachts um ca. 2 dB(A) überschritten (Anmerkung: mögliche Emissionen der Betriebe östlich des Plangebiets wurden dabei noch nicht berücksichtigt).

Damit ist eine Bebauung des Plangrundstückes mit schutzbedürftigen Räumen -mindestens in Richtung Westen- nicht uneingeschränkt möglich.

Für die Beurteilung der Immissionen gewerblicher Anlagen gelten die Anforderungen der TA Lärm. Danach dürfen an schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass schutzbedürftige Räume nur dort zulässig sind, wo die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Als schutzbedürftige Räume gelten Schlaf-, Wohn-, Aufenthaltsräume, Büro u.a. (vgl. DIN 4109).

Der maßgebliche Immissionsort liegt nach TA Lärm bei bestehenden Gebäuden 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums und bei unbebauten Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen (hier: Baugrenze).

Laut Rechtsprechung stellen Schallschutzfenster gegenüber Gewerbelärm kein geeignetes Mittel zum Schallschutz dar.

Vielmehr ist durch entsprechende Abstände, Nutzungsbeschränkung bestimmter Räume oder durch sogenannte architektonische Selbsthilfe (Raumorientierung, Verzicht auf offenbare Fenster in Richtung zur Lärmquelle, Einbau von verglasten Balkonen/Laubengänge, Wintergärten etc.) die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sicherzustellen.

Alternativ kann auch der flächenbezogene Schalleistungspegel in den Gewerbeflächen beschränkt werden (war bereits eine Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde i.R.d. Aufstellung des Bebauungsplans Hallstadt West II und III; hierzu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans).

### **Wasserrecht**

Grundsätzlich bestehen aus wasserrechtlicher / wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Auf den umfangreichen Schriftverkehr darf verwiesen werden.

Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, das ebenfalls im Verfahren beteiligt wurde, sind zu beachten.

### **Bauleitplanung**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Auf folgende Auswirkung wird hingewiesen:

Bei den abgeänderten bzw. entfallenen Festsetzungen B 1.3 bis B 1.6 sowie B 2.2 handelt es sich um Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO.

Hierbei gibt der Gesetzgeber der Gemeinde die Möglichkeit, u.a. gestalterische Regelungen zur Ortsbildprägung aufzunehmen.

Die Veränderung dieser Festsetzungen für ein einzelnes Grundstück stellt natürlich die Notwendigkeit - im Hinblick auf die Prägung des Ortsbildes - in Frage; sowohl die Neuregelungen als auch die Altfestsetzungen.

Befreiungen von den betroffenen Festsetzungen im Bereich des Hauptbebauungsplanes (vor allem in anschließender Umgebung der BBP-Änderung) sind seitens der Gemeinde dann kaum mehr zu verhindern.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind 3 Ausfertigungen der o.g. Planmaßnahme mit Begründung und Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.

### **Beschluss:**

Zu den einzelnen Punkten der Stellungnahme des Landratsamtes vom 18.01.2018 wird wie folgt beschlossen:

### **Naturschutz**

Der Baumbestand liegt teils innerhalb des Baufensters bzw. an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Eine verbindliche Festsetzung zu erhaltender Bäume im Bebauungsplan erfolgt aus Gründen der Belichtung bzw. Verschattung der künftigen Bebauung nicht.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass der bereits bestehende Baumbewuchs nach Möglichkeit erhalten bleiben soll.

### **Immissionsschutz**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planzeichen 15.6 wird in den textlichen Festsetzungen erläutert.

Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes wird zur Kenntnis genommen. Eine Überschreitung von 2 dB (a) ist kaum wahrnehmbar, so dass gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i.d.F.v. 31.10.2007, der auch für den Änderungsbereich gilt, sind unter Nr. 15.3 bereits entsprechende Festsetzungen getroffen. So wird unter anderem auf die zugehörige Begründung verwiesen und die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite empfohlen.

### **Wasserrecht**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die seitens der Wasserwirtschaftsamtes Kronach gemachten Ergänzungen werden unter Punkt 4. nochmals gesondert abgewogen.

### **Bauleitplanung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Hinsichtlich der abgeänderten bzw. entfallenen Festsetzungen B 1.3 bis B 1.6 sowie B 2.2 wurden in der Vergangenheit bei Baugesuchen mehrfach Befreiungen beantragt und auch gewährt. Daher ist es zweckmäßig, diese für den Änderungsbereich nicht mehr zu übernehmen bzw. diese entsprechend zu ergänzen. Grundsätzlich bleiben die in der Fassung vom 31.10.2007 getroffenen Festsetzungen auch für den Änderungsbereich gültig, ein entsprechender Vermerk ist in den Hinweisen enthalten.

Dem Landratsamt werden 3 Ausfertigungen mit Begründung und Bekanntmachung vorgelegt.

**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            Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 09.01.2018 (1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III)**

### **1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung / Bodenschutz:**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Erschließung der Grundstücke gilt als gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und / oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Brandrat abzustimmen.

### **2. Abwasserentsorgung / Gewässerschutz / Niederschlagswasser-beseitigung**



Es handelt sich lediglich um eine Einzelbebauung im bebauten und erschlossenen Innenbereich der Stadt Hallstadt. Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Einrichtungen als gesichert bezeichnet werden.

Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten.

In den Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV mit den TRENGW ist von einer erlaubnisfreien, eigenverantwortlichen Niederschlagswasserversickerung zu sprechen.

### **3. Wasserbau / Gewässerentwicklung / Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“, Stadt Hallstadt kommt derzeit noch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes am Main zu liegen.

Neuere hydraulische Berechnungen auf Grundlage eines 100-jährlichen Hochwasserabflusses zeigen jedoch, dass das geplante Gebiet bei einem HQ 100 nicht mehr vom Hochwasser berührt wird. Im derzeit laufenden Neufestsetzungsverfahren des Überschwemmungsgebietes (vorläufige Sicherung) ist diese Änderung entsprechend berücksichtigt.

Ferner liegt das Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich. Hier ist insbesondere mit einer mehr oder weniger starken Beeinflussung durch schwankende Grundwasserverhältnisse zu rechnen, für die im Einzelfall entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

### **4. Altlasten**

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den geplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach §18 BBodSchG angezeigt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Ausführungen zu den Nrn. 1 bis 4 wird wie folgt beschlossen:

Auf die hohen Grundwasserstände wird in der Begründung hingewiesen. Hinsichtlich Entwässerung und Minimierung der Flächenversiegelung sind dem Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“ i.d.F. vom 31.10.2007, der auch für den Änderungsbereich gilt, entsprechende Hinweise zu entnehmen.

Die Abfrage hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen ist bereits im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Ein entsprechender Vermerk auf Altlastenverdacht bei Baumaßnahmen ist in den Hinweisen aufgenommen.

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

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

### 3.2.2.5 Hallstadt West II und III)

#### **Stellungnahme Strom- und Gasversorgung:**

Aus Sicht der Strom-, Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Einwände.

#### **Stellungnahme Straßenbeleuchtung:**

Zum oben genannten Ausbauplan bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH keine Einwände.

Für Änderungen der bestehenden Straßenbeleuchtung ist die Stadtwerke Bamberg Energiedienstleistung GmbH zuständig. Die Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH ist Eigentümerin des Kabelnetzes für die Straßenbeleuchtung und hat einen Wartungsvertrag mit der Stadt Hallstadt für die Mastleuchten. Die Änderung der Straßenbeleuchtung wird dem Erschließungsträger in Rechnung gestellt.

#### **Stellungnahme ÖPNV:**

Aus Sicht des ÖPNV bestehen keine Einwände.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

### TOP 3.2.2.6 Freiwillige Feuerwehr Hallstadt vom 03.01.2018 (1. Änderung des Bebauungsplanes Hallstadt West II und III)

#### **1. Löschwasserversorgung:**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in diesem Bereich durch Überflurhydranten sicher gestellt. In 150 m Entfernung fließt der Main und ist somit als unerschöpfliche Wasserentnahmestelle nutzbar.

#### **2. Bepflanzung:**

Es ist darauf zu achten, dass die Grünanlagen mit langsam- und niedrigwachsendem Gehölze bepflanzt werden. Falls beim zu bebauende Objekt, die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug nötig wird.

Die Stellungnahme wurde in Absprache mit Herrn Kreisbrandrat Ziegmann abgestimmt. Er sieht deshalb von einer separaten Stellungnahme ab.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dazu wie folgt beschlossen:

#### **1. Löschwasserversorgung**

Die Mitteilung, dass die Löschwasserversorgung durch Überflurhydranten sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen

#### **2. Bepflanzung**

Ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der DIN 14090 wird in den Textteil aufgenommen

**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 3.2.3 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt West II und III";  
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind. Zu den eingegangenen Anregungen wurden entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst. Durch die Abwägungsbeschlüsse wurden keine Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen veranlasst, die eine erneute Auslegung erfordern.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ in der Fassung vom 19.02.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die Begründung in der Fassung vom 19.02.2018.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

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

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

---

**TOP 3.3 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof"**

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

---

**TOP 3.3.1 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof";  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.10.2017 dem Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Bauherr: Gesellschaft für Wohnkapital GmbH & CoKG, Marientorgraben 9, 90402 Nürnberg) die Zustimmung erteilt und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Nr. 10 Schafhof“ und dessen Änderung „Nr. 10 b, Schafhof“ gewährt.

Der derzeit geltende Bebauungsplan für die Baugrundstücke Fl.Nrn. 326, 326/3 und 326/5 stammt aus dem Jahr 1980. Zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung ist eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der genannten Flurstücke erforderlich geworden.

**Beschluss:**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Schafhof“.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schafhof“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Hallstadt:

326, 326/3 und 326/5.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Flurnummer 324/10 (Mühlbach)
- Im Osten: durch die Flurnummer 530/34
- Im Süden: durch die Flurnummer 530/2 (Michelinstraße), 326/2 und 326/4
- Im Westen: durch die Flurnummern 326/1, 326/2 und 326/4

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde Architekt Dipl. Ing. (FH) Günter Hofmann, Bahnhofstr. 16a, 96103 Hallstadt beauftragt.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

**Anmerkung:**

Stadtrat Günter Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

---

**TOP 3.3.2 4. Änderung des Bebauungsplanes "Schafhof"; Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat im vorangegangenen Tagesordnungspunkt die 4. Änderung des Bebauungsplans

**„Schafhof“**

beschlossen.

Es ist beabsichtigt, durch die Bebauungsplanänderung eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Hierzu sollen folgende Änderungen vorgenommen werden: Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl, Änderung der Bauweise, Zulässigkeit weiterer Vollgeschosse, Zulässigkeit von Kniestöcken und Dachgauben, Änderung der Dachneigung, Zulassung von Wohnungen im Dachgeschoss, Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen, Änderung der Einfriedung.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Den unmittelbaren Nachbarn wurden die aktuellen Planungen bereits im Vorfeld im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.01.2018 näher erläutert und erste Gelegenheit gegeben, Bedenken und Anregungen zu äußern.

Der ursprüngliche Entwurf wurde daraufhin überarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Sachvortrag der Verwaltung und des vorgelegten Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schafhof“.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schafhof“ in der Fassung vom 19.02.2018.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung zu beteiligen und den Entwurf in der Fassung vom 19.02.2018 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zeitlich parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

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

### **Anmerkung:**

Stadtrat Günter Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

---

## **TOP 4     Mitteilungen**

Bürgermeister Söder gibt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nachfolgende Punkte zur Kenntnis:

- Der Umzug der ausgelagerten Ämter „Bürgeramt“ und „Kasse“ in das Rathaus am Marktplatz findet am 19.02./20.02.2018 statt.
- Dem Antrag eines Bürgers zufolge, sollte sich die Stadt Hallstadt für den Ausbau der Ladeinfrastruktur, d.h. für die Schaffung weiterer öffentlicher Ladesäulen für E-Fahrzeuge, einsetzen. Hierzu führt Bürgermeister Söder aus, dass zwischen der Geschäftsführung der Michelinwerke Hallstadt und dem Betreiber des „Market“ diesbezüglich bereits Gespräche stattfanden. Zu gegebener Zeit könne auch über eine Ladesäule im Bereich des Königshofparkplatzes nachgedacht werden.
- Bei verschiedenen kommunalen Bauvorhaben sind witterungsbedingte Verzögerungen festzustellen.
- Mit den Arbeiten zur Umgestaltung des Marktplatzes wird in Kürze begonnen werden. Vor dem Brückenabbruch in der Lichtenfelser Straße am Rathaus ist zunächst die Verlegung einer 20 kV-Leitung der Stadtwerke erforderlich. Die Gesamtmaßnahme weist unterschiedliche Gewerke auf, die von verschiedenen Ingenieurbüros geplant und über-

wacht werden. Aufgrund des großen Abstimmungsbedarfs wird eine Übertragung der Gesamtkoordination an ein übergeordnetes Ing.-Büro in Erwägung gezogen.

---

## TOP 5      Wünsche und Anfragen

- **Stadtrat Werner:**
  - Stellt die Nachfrage zum Stand der Ausschreibung der Arbeiten zur Neugestaltung des Marktplatzes. Eine Auftragsvergabe ist im Monat März geplant. Es ist eine außerplanmäßige Sitzung des Stadtrates, eventuell am 21.03.2018, zu erwarten, um den Auftrag zu vergeben.
- **Stadtrat Werner:**
  - Nach wie vor ist die Zufahrt des Schwerlastverkehrs – entgegen den Regelungen an den übrigen Zufahrten - in den innerörtlichen Bereich über die „Angelbrücke“ zulässig. Zum Lückenschluss des gesamten Systems wird die Anbringung einer zusätzlichen Beschilderung des Verbots der Zufahrt von Fahrzeugen über 7,5 t an der „Angelbrücke“ erneut vorgeschlagen.
- **Stadtrat Karl:**
  - Die Einstellung von Gebäudeansichten bei Bauanträgen in das Ratsinformationssystem (RIS) durch die Verwaltung wird begrüßt.
- **Stadtrat Czepluch:**
  - Kann die Kirchweih 2018 auf dem Marktplatz stattfinden? Die Baumaßnahmen dürften zum Kirchweihzeitpunkt soweit fortgeschritten sein, so dass ein Alternativstandort gesucht werden muss. Stadtrat Werner schlägt alternativ den Königshof-Parkplatz oder auch das Sportplatzgelände vor.
- **Stadträtin Birk:**
  - Die Geschwindigkeitswarnanlage – derzeitiger Standort „Mainstraße“ – ist seit einiger Zeit nicht betriebsbereit. Es wird um Überprüfung gebeten.
- **Stadträtin Birk:**
  - Das Holzbrückengeländer an der Engstelle der Zufahrt zur Gastwirtschaft „Rabenhorst“ ist vermorscht und stellt eine Gefährdung für die Wegbenutzer dar. Eine Erneuerung sei daher zur Unfallverhütung dringend geboten. Die Reparatur wird vom Bauhof bereits geplant.
- **Stadtrat Hofmann:**
  - In der Ortsstraße „Obere Hut“ ist Parken nur innerhalb ausgewiesener Flächen erlaubt. Aufgrund der dortigen Parksituation wird die Ausweisung weiterer Parkplätze auf öffentlichem Grund in diesem Bereich angeregt.
- **Stadtrat Wolf P.:**
  - Fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Werbetafel auf dem Anwesen des Herrn Hofmann, Bahnhofstraße/Lichtenfelser Straße. Diesbezüglich ist kürzlich ein Ortstermin vom Verwaltungsgericht Bayreuth anberaumt worden. Hierzu waren die Stadt Hallstadt, das Landratsamt und der Bauherr geladen. Es wurde ein Vergleich geschlossen, nach welchem eine befristete Baugenehmigung für die Werbetafel vom Landratsamt Bamberg bis 31.12.2021 erteilt wird und die Anlage dann vom Bauherrn entfernt werden müsse.

➤ **Stadtrat Diller H.:**

- Auf einem Privatgrundstück in der Valentinstraße wurde mit der Rodung des Gehölz- und mit dem Abbruch des Gebäudebestandes begonnen. Herr Diller bittet um Mitteilung, ob das Grundstück bereits verkauft worden sei.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in