



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 11.03.2019**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:08 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Stephan Czepluch,  
Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Hans-Jürgen Wich, Vertretung für Frau Yasmin Birk

**Schriftführer/in**

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

**von der Verwaltung**

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Yasmin Birk,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes "Mainstümpfel" mit integrier-tem Grünordnungsplan;  
Vorstellung des Planentwurfs **BA/123/2019**
  
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (10/2019) zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/15 Gemarkung Hallstadt, Birkenweg 4 **BA/122/2019**
  - 2.2 Antrag auf isolierte Befreiung (11/2019) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 748/4, Landsknechtstraße 68 **BA/111/2019**
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (13/2019) zur Errichtung eines Abstell-schuppens auf den Grundstücken Fl. Nrn. 100/2, 90/169 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 55 **BA/117/2019**
  - 2.4 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (15/2019) Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 692 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 25 **BA/119/2019**
  
- 3 Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid (81/2018) zum Herstellen eines Motor-radübungsplatzes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1855/5, 1855/7, 2091/4 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße **BA/058/2018**
  - 3.2 Antrag auf Vorbescheid (12/2019) zum Neubau einer Würth Nieder-lassung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/10 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße **BA/115/2019**
  - 3.3 Antrag auf Vorbescheid (14/2019) zur Errichtung eines Einfamilien-wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/45 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 7 **BA/118/2019**
  
- 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      2. Änderung und Erweiterung des B-Planes "Mainstümpfel" mit integriertem Grünordnungsplan; Vorstellung des Planentwurfs**

Die Planungen für die Änderungen der Lidl-Filiale sowie einer Neuausweisung von Gewerbeflächen einschließlich eines Parkplatzes am nördlichen Ortsrand wurden weiter konkretisiert.

Im Vorfeld der ersten Beteiligungsrunde wurde bereits Kontakt aufgenommen mit

- der Unteren Naturschutzbehörde; Herrn Struck - Sachstand: eine Begutachtung der Flächen steht noch aus (Hinweis: für die neuen Flächen wurde zwischenzeitlich eine Rodung noch vor dem 28.02. veranlasst).
- dem WWA zwecks Auskunft über die bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu erwartenden Pegelstände - Sachstand: die Aussage steht noch aus.
- dem IB Balling zwecks Aussage über die konkreten Straßen- und Gehwegplanungen im Bereich Hallstadt Nord - Sachstand: derzeit erfolgt noch eine erste grobe Planung zur Ermittlung der erforderlichen Eckdaten.
- der Deutschen Bahn AG: Die Verlegung des bahnparallelen landwirtschaftlichen Weges verläuft mittig über die als künftigen Parkplatz vorgesehene Fläche.
- Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens – Sachstand: Beauftragung ist erfolgt.

Nach den Vorgaben der Stadt konnte vom beauftragten Plan ein erster Vorentwurf bis zur Sitzung gefertigt werden, der den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vorgestellt wird. Die formelle Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird erst nach weiterer Fortschreibung und Abstimmung der Planungen erfolgen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Planungen, Stand 11.03.2019, zur Kenntnis. Die Verwaltung wird mit der Fortführung des Verfahrens auf dieser Grundlage beauftragt.

**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 2     Bauanträge**

---

### **TOP 2.1   Antrag auf Baugenehmigung (10/2019) zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/15 Gemarkung Hallstadt, Birkenweg 4**

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des einfachen Bebauungsplanes „Nr. 1, Hallstadt Süd“.

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

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

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Die Erschließung ist gesichert.

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 2.2   Antrag auf isolierte Befreiung (11/2019) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 748/4, Landsknechtstraße 68**

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des einfachen Bebauungsplanes „Nr. 1, Hallstadt Süd“.

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

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Verkehrssicherheit darf durch die Stellung und einer möglichen Seitenverkleidung des Carports nicht beeinträchtigt werden. Es ist auf ein ausreichendes Sichtfeld in den öffentlichen Verkehrsbereich zu achten. Ggf. ist eine Seitenverkleidung abzusenken, so dass eine entsprechende Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsbereich ermöglicht wird.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 1**

**Anmerkung:**

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

**Gegenstimme:**

Stadtrat Wolf P.

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

---

**TOP 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (13/2019) zur Errichtung eines Abstellschuppens auf den Grundstücken Fl. Nrn. 100/2, 90/169 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 55**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (Innenbereich). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit 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.

Beantragt ist die Ergänzung bereits vorhandener Sandsteinmauern Gebäude zu einem Abstellschuppen mit dreiseitiger Grenzbebauung und Ausmaßen von bis zu 8,85 m x 7,23 m.

Im Bereich der Lichtenfelser Straße sind sowohl geschlossene, halboffene als auch abweichende Bauweisen festzustellen. Die beantragte bauliche Anlage ist dem Gebiet nicht wesensfremd und auch bereits vorhanden. Die geplante Kubatur hält das Maß der umliegenden Bebauung ein.

**Beschluss :**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB. Lediglich der westliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 90/169 wird vom rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“ erfasst.

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

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

Die Erschließung des Baugrundstücks ist bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abgelehnt: Ja: 4 Nein: 7**

**Anmerkung:**

Fürstimmen: Stadträte Groh, Karl, Parthemüller und Wich

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

---

**TOP 2.4 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (15/2019) Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 692 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 25**

Im ursprünglichen Bauantrag war der Abstand der Friedhofsmauer zum geplanten Gebäude nicht richtig eingetragen. Dies wurde während der Bauausführung festgestellt, ein Weiterbau von der Unteren Bauaufsicht nur teilweise zugelassen.

Der vorgelegte Tekturplan sieht Änderungen in der Anordnung der Dachgauben und Fenster vor. Den neuen Planunterlagen ist eine max. Firsthöhe von 11,47 m gegenüber ursprünglich 11,31 m zu entnehmen.

Der Abstand der Grenzmauer wurde von seinerzeit gezeichneten 6,60 m auf 5,09 m berichtigt. Aus den Tekturplänen geht nun eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 5,94 m hervor, somit erstrecken sich diese rechnerisch mit 0,85 m auf die städtische Friedhofsfläche.

Mit dem Landratsamt fanden bezüglich des Bauvorhabens verschiedene Besprechungen statt:

Dem Tenor ist folgendes zu entnehmen:

Die Stadt Hallstadt hat im Zuge der Ausübung ihrer Planungshoheit ein Bauvorhaben nach planungsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen, d.h. über etwaige Abweichungen von Bebauungsplänen oder auch über das städtebauliche Einfügegebot in Fällen des § 34 BauGB zu entscheiden.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – hierunter fallen u.a. die Regelungen über Abstandsflächen – obliegen der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Ein zu einem Bauvorhaben bereits erteiltes Einvernehmen kann seitens einer Kommune, sofern sich die Planung nicht grundlegend geändert hat, nicht zurückgenommen werden.

**Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Tektur-Antrag auf Baugenehmigung.

Einer Abstandsflächenübernahme auf der gemeindlichen Friedhofsfläche wird nicht zugestimmt.

Auf dem Grundstück scheinen sich Abstandsfläche mit denen des Bestandsgebäudes zu überschneiden. Hier wird um Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit gebeten. Ebenso wird um Überprüfung der Höhenangaben in der Nordansicht gebeten.

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

**Beschluss 2:**

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

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

Dem Bauvorhaben wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 03.04.2017 die Zustimmung und das gemeindliche Einvernehmen auf Grundlage der vorgelegten fehlerhaft bemaßten Planungen erteilt.

Der Baukörper hat sich durch die Anordnung von Dachgauben und Fenster gegenüber dem seinerzeitigen Bauvorhaben nicht wesentlich geändert.

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.

**Abgelehnt:                    Ja: 3    Nein: 8**

**Anmerkungen:**

Fürstimmen: Stadträte Karl, Parthemüller, Bürgermeister Söder

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

---

**TOP 3      Bauvoranfragen**

---

**TOP 3.1    Antrag auf Vorbescheid (81/2018) zum Herstellen eines Motorradübungsplatzes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1855/5, 1855/7, 2091/4 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße**

Der Verein „Verkehrssicherheit Bamberger Fahrlehrer“ beabsichtigt die Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes in der Verlängerung des Wendehammers der Biegenhofstraße. Hierzu soll ein Teilbereich eines noch vorhandenen Abschnitts der ehemaligen B 26 mit einbezogen werden. Das Übungsgelände besteht aus einer asphaltierten Geraden mit zwei Wendehämmern an deren Enden mit Radien von 4,00 m und 24,47 m. Durch die Lage sind in die Planungen die Autobahndirektion, die Deutsche Bahn (Hafennordgleis) sowie der Investor für das südlich benachbarte Gewerbegrundstück der Stadt Hallstadt mit einzubinden.

Die Planungen des Antragstellers wurden zwischenzeitlich mehrfach geändert und mit dem Investor abgestimmt. Konkrete Auskünfte im Vorfeld gegenüber dem Bauherrn wurden weder von der Autobahndirektion noch von der Deutschen Bahn erteilt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 31, Laubanger Nord“ und „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO, Verkehrsflächen i. S. eines Gehwegs und einer Bahnanlage, sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es wurden keine Ausnahmen oder Befreiungen beantragt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist mit der direkten Anbindung an die Biegenhofstraße gesichert, Wasser- und Kanalanschluss sind aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss steht der Anlage eines Verkehrsübungsplatzes grundsätzlich positiv gegenüber, vorausgesetzt das Vorhaben ist mit den Belangen von Autobahndirektion und Deutscher Bahn vereinbar. Beide Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind daher am Verfahren zu beteiligen.

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 3.2 Antrag auf Vorbescheid (12/2019) zum Neubau einer Würth Niederlassung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/10 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße**

**zurückgestellt 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 Antrag auf Vorbescheid (14/2019) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/45 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 7**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Flachdach anstatt Satteldach
- 2 Vollgeschosse auch im Bereich des vorgesehenen eingeschossigen Flachdachanbaus
- Stellplätze außerhalb dafür vorgesehener Flächen
- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze

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 4      Mitteilungen**

- Hydrantenreparatur  
Die Bestands-Hydranten u.a. in der Hans-Wölfel-Straße wurden bei der Straßensanierung nicht gewechselt. Die letzte Prüfung der Hydranten im Herbst 2018 hat ergeben, dass diese nicht ablaufen und defekt sind. Eine Reparatur hatte zu erfolgen.
- Fußgänger-Bedarfsampel in der Lichtenfelser Straße  
Am Informationsnachmittag zum Baustellenfortschritt Marktplatz / Lichtenfelser Straße wurde zum Verbleib der Ampelanlage die Auskunft erteilt, dass ein Wiederaufbau aus Sicht der Verkehrsbehörden und der Polizei nicht erfolgen soll.  
Nach Prüfung der Unterlagen in der Verwaltung hat sich ergeben, dass im Protokoll zur Verkehrsschau aus dem Jahr 2016 kein Vermerk zur Ampel enthalten ist.  
In den Beschlussbüchern ist ebenfalls kein expliziter Beschluss des Stadtrates / Ausschusses enthalten. Es ist lediglich ein Bezug auf den Workshop vorhanden.

Für die nächste Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses wird eine Beschlussvorlage vorbereitet, aus der sich ergibt, dass die Ampel am neuen Standort (1. Engstelle) wieder eingerichtet wird.

---

#### **TOP 5      Wünsche und Anfragen**

Es liegen keine öffentlichen Wünsche und Anfragen vor.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino  
Schriftführer/in