



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 19.07.2021**

---

Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	20:18 Uhr
Ort:	Kulturboden in der Marktscheune

---

**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 Partheimüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

**Referenten**

Peter Balling Ingenieurbüro GmbH Ingo Balling, zu TOP 1  
Ingenieurbüro RSP Ralph Stadter, zu TOP 1

***Entschuldigt:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Sanierung des Marktplatzes und Lichtenfelser Straße; Vorstellung der Planungen für den BA IV Kemmerner Weg, Kreisel, Seitengassen **BA/495/2021**
  
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (45/2021) zur Errichtung einer Stahlhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 802/1 Gemarkung Hallstadt, Borstig 14a **BA/491/2021**
  
  - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (46/2021) zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/41 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 13 **BA/492/2021**
  
  - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (47/2021) zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2423/2 Gemarkung Hallstadt, Erlweinstraße 12 **BA/493/2021**
  
  - 2.4 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (48/2021) zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/277, 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a **BA/494/2021**
  
  - 2.5 Antrag auf Baugenehmigung (49/2021) zur Errichtung eines Zweifamilienhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12 **BA/499/2021**
  
  - 2.6 Antrag auf Baugenehmigung (50/2021) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a **BA/501/2021**
  
- 3 Bauvoranfragen
  - 3.1 Antrag auf Vorbescheid (42/2021) zur Errichtung von 24 Wohnungen und Neuerrichtung von 50 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 720/117, 118, 119, 120, 121 Gemarkung Hallstadt, Am Landgericht 12a **BA/496/2021**
  
  - 3.2 Antrag auf Vorbescheid (43/2021) zum Neubau einer Praxis für Physiotherapie und einer Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 28, 29 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 60 **BA/487/2021**
  
- 4 Bauleitplanung
  - 4.1 Gemeinde Breitengüßbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Solarpark Gut Leimershof II"; Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **BA/497/2021**

- |          |   |                    |
|----------|---|--------------------|
| <b>5</b> | Hans-Schüller-Schule Hallstadt;<br>Nachrüstung Raumluftechnik mit Klimatisierung  | <b>BA/500/2021</b> |
| <b>6</b> | Standortverlegung des geplanten Mobilfunkmasts auf dem Grundstück Fl.<br>Nr. 2465/49 Gemarkung Hallstadt, Beim Mainstümpfel | <b>BA/502/2021</b> |
| <b>7</b> | Mitteilungen  |                    |
| <b>8</b> | 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 Sanierung des Marktplatzes und Lichtenfelser Straße; Vorstellung der Planungen für den BA IV Kemmerner Weg, Kreisel, Seitengassen**

Die ersten Vorplanungen für den letzten Bauabschnitt durch die Büros RSP und IB Balling sind in Abstimmung mit der Verwaltung erfolgt. Die Planungen beinhalten eine Neugestaltung der einzelnen Gassen, die künftige Anbindung des Kemmerner Weges, den Kreuzungsbereich Kemmerner Weg/Kilianstraße einschließlich des anliegenden Umfeldes, den Stich der Lichtenfelser Straße nach Westen südlich des Gründleinsbaches (Flurnummer 3738/3) sowie die Neugestaltung des Fußweges entlang des Gründleinsbaches nach Osten zum Sportplatz (Flurnummer 2465/11) einschließlich Sanierung der bestehenden Fußgängerbrücke.

Zur heutigen Sitzung wurden die Vertreter der beiden Büros geladen, um die Entwürfe den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt im Detail vorzustellen und folgende Punkte vor Fortführung der Planungen abzuklären:

Zur Festlegung des räumlichen Umgriffs für den BA IV werden vorgeschlagen:

- 1) Neugestaltung der folgenden Verbindungsgassen zwischen Bahnhof- und Lichtenfelser Straße:
  - a. Pfarrgasse,
  - b. Mühlgasse,
  - c. Bauerngasse,
  - d. Feuergasse.
- 2) Neugestaltung der südlichen Teilfläche des Kemmerner Weges einschließlich des Kreuzungsbereiches mit der Kilianstraße – Umbau zum Kreisverkehr und der Platzgestaltung am Wegkreuz,
- 3) Westlicher Stichweg zur Lichtenfelser Straße (Flurnummer 3738/3, Gemarkung Hallstadt) parallel zum Verlauf des Gründleinsbaches,
- 4) Verbindungsweg Lichtenfelser Straße zur Ortsstraße Am Sportplatz (Flurnummer 2465/11, Gemarkung Hallstadt) einschließlich Fußgängerbrücke über den Gründleinsbach.

Hinsichtlich Gestaltung der Flächen und des zu verwendenden Materials werden vorgeschlagen:

- 1) Gassen:
  - a. Pflasterausführung der Gassen a) – d) in hellem Granit, wie in der Lichtenfelser Straße
- 2) Kemmerner Weg m. Kreisel:
  - a. Fahrbahn Kemmerner Weg Asphaltdecke,
  - b. Randbereiche in Betonstein mit Graniteinfassungen; Bordsteine und Rinnen in Granitausführung;
  - c. Versetzung des Wegkreuzes zur Lichtenfelser Straße,

- d. Schaffung von 8 Stellplätzen mit Rasenfugen; Einfassungen Granit
  - e. Kreisel mit äußerem Granitrand (B 0,70 m), innere Scheibe 1 Ausführung TTE (Paddock-Platten, überfahrbar (B 2,15 m), innerer Kreis (D 2,60 m) begrünt;
- 3) Stichweg zur Lichtenfelser Straße:
- a. Fahrbahn als Asphaltdecke, Randeinfassungen Granit, 2-Zeiler Wasserrinne in Granit, Restfläche zur Ufermauer Gründleinsbach in Betonpflaster;
- 4) Verbindungsweg Lichtenfelser Straße/Am Sportplatz:
- a. Oberfläche mit Asphaltdecke, Randeinfassungen Granit
  - b. Neugestaltung Auffahrtsrampe zur Fußgängerbrücke, Grünflächen
  - c. Sanierung der bestehenden Fußgängerbrücke d. Erneuerung der Trittplächen und des Geländers;

Die vorgeschlagene Materialauswahl entspricht dabei dem ab Marktplatz und in der Lichtenfelser Straße begonnenen Konzept. Hierbei wurde das Zentrum komplett in Granit gestaltet, in der nächsten Zone bis Feuergasse nur die Randbereiche in Granit und darüber hinaus fand in den Randbereichen Betonstein in Graniteinfassungen Verwendung.

Die Kostenschätzung des Büros RSP Bayreuth für den BA VI beläuft sich auf 3.130.000 Euro.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder kommen nachfolgende Anregungen:

- Abstimmung der Planungen im Bereich des Gründleinsbaches mit dem Wasserwirtschaftsamt,
- Ergänzung des östlichen Treppenaufganges zur Fußgängerbrücke um eine Rampe für Fahrradfahrer (nicht befahrbar, als Aufstiegshilfe angedacht),
- Ausgestaltung des Verbindungsweges Lichtenfelser Straße / Am Sportplatz derart, dass Befahrung mit Kfz ausgeschlossen wird,
- Sicherstellung, dass Kreisel Kemmerner Weg / Kilianstraße überfahrbar bleibt (Anm. d. Planer: Schleppkurven für 3-achsiges Fahrzeug im Normalfall jederzeit möglich; Überfahrbarkeit ist durch den inneren Ring aus TTE Paddock-Platten auch für 40 to Lkw mit Auflieger gegeben).

Nach Vorstellung der Entwürfe zum BA IV sollen die vorgebrachten Wünsche und Anregungen aus den Reihen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt auf technische Umsetzung geprüft, ggf. in die Planungen eingearbeitet und dem Stadtrat zur Diskussion bzw. zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Entscheidung über die endgültige Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Leistungen obliegt hierbei dem Stadtrat.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stimmt den vorgelegten Entwürfen der Büros RSP, Bayreuth und IB Balling, Bamberg grundsätzlich zu.

Dies gilt sowohl für den vorgestellten Umgriff einschließlich der jüngsten Erweiterungen als auch für die empfohlene Materialauswahl.

Hinsichtlich der Fortführung der Planungen sind folgende Anregungen zu berücksichtigen bzw. eine Machbarkeit zu prüfen:

- a) BA IV wird um die östlich und westlich des Gründleinsbaches verlaufenden Randbereiche Flurnummern 3738/3, 2465/11 einschließlich einer Sanierung der Fußgängerbrücke erweitert.
- b) Am östlichen Treppenaufgang zur Fußgängerbrücke über den Gründleinsbach ist die Anbringung einer Rampe für Fahrradfahrer zu prüfen und ggf. in die Planung mit einzuarbeiten.

- c) Es wird auf die erforderliche Abstimmung der Maßnahmen entlang des Gründleinsbaches mit dem Wasserwirtschaftsamt hingewiesen.

Die Planunterlagen sind dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

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

---

## **TOP 2 Bauanträge**

---

### **TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (45/2021) zur Errichtung einer Stahlhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 802/1 Gemarkung Hallstadt, Borstig 14a**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Nr. 29, Borstig“. Innerhalb des Geltungsbereiches einer Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 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 die Errichtung einer Stahlhalle als Lagerraum für technische Geräte mit einer Grundfläche von 171,50 m<sup>2</sup> (Außenmaße: 17,50 m x 9,80 m). Die Dachform soll als flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 6° ausgebildet werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächen, welche durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und nicht auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden können, ist eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Nachbargrundstück Fl. Nr. 801/1 beigelegt. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks willigte durch Unterschrift der Abstandsflächenübernahme ein.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Nr. 29, Borstig“.

In der Innenbereichssatzung ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 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 Baugenehmigung (46/2021) zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/41 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 13**

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.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Nebengebäudes mit Lager- und Abstellraum sowie eines überdachten Teilbereichs. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das eingeschossige Nebengebäude mit einer Grundfläche von 40,51 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 3,47 m x 11,05 m) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 565 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,38 und eine GFZ von 0,60 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung eines Flachdaches anstatt eines Satteldaches mit 35°-45° Dachneigung sowie einer Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl.

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 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung eines Flachdaches anstatt eines Satteldaches mit 35°-45° Dachneigung
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,50 auf 0,60

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

**Anmerkung:**

Stadtratsmitglieder Groh und Diller nahmen 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 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (47/2021) zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2423/2 Gemarkung Hallstadt, Erlweinstraße 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 die Errichtung eines Einfamilienhauses, welches an das bestehende Wohnhaus angebaut werden soll. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 109,61 m<sup>2</sup> (Außenmaße 12,37 m x 8,87 m) und in zweigeschossiger Bauweise (I + D) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 847 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und unter Bezugnahme des bereits bestehenden Wohngebäudes zzgl. Nebenanlagen eine GRZ von 0,73 und eine GFZ von 0,44 zu entnehmen.

Um dem durch das Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, werden entsprechend der Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen der Stadt Hallstadt (kurz: Stellplatzsatzung) sieben Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich hergestellt. Zwei Stellplätze werden in Form von Garagen im rückwärtigen Grundstücksteil jeweils an der Nordost- und Südostgrenze errichtet.

**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 „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 2423/2 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.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Insbesondere sind die Stellflächen und auch die Zufahrten möglichst unversiegelt mit breitflächiger Versickerung anzulegen.

Das Einvernehmen wird erteilt.



Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den einschlägigen Normen hingewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

**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 2.4 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (48/2021) zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/277, 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a**

Die Bebauung des Grundstücks wurde bereits in den Sitzungen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 09.03.2020 und 07.09.2020 behandelt.

Gegenüber den mit Aktenzeichen 20201080 vom Landratsamt Bamberg mit Bescheid vom 28.01.2021 genehmigten Plänen wurden bei der Bauausführung seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde folgende Abweichungen festgestellt:

- 1) Höhenlage FOKEG neu 235,69 üNN/alt: 235,19 üNN),
- 2) abweichende Dachneigung von mehr als 35°,
- 3) Anbau eines Balkons an der Ostseite des Gebäudes im DG inkl. Tür anstelle Fenster,
- 4) Einbau eines zusätzlichen Fensters an der Ostseite des Gebäudes im Spitzboden,
- 5) Unterkellerung der Südterrasse für einen Technikraum.

Die Änderungen Nrn. 1, 3, 4, 5 wurden in den nun zur Abstimmung vorliegenden Plänen eingearbeitet. Die abweichende Dachneigung wird nach Auskunft des Bauherrn wieder auf das genehmigte Maß zurückgebaut werden.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Die bei der Bauausführung gemachten Änderungen Nrn. 3, 4 und 5 werden seitens der Bauverwaltung unkritisch gesehen.

Hinsichtlich der Höhenlage schreibt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 16 Anger“ eine Mindesthöhe EG FFOK von 235,00 m üNN vor, maximal sind für die EG FFOK von 235,80 m üNN möglich. In den aktuellen Planunterlagen ist die EG FFOK mit 235,69 m üNN (genehmigter Plan: 235,19 m üNN) angegeben. Das Gebäude wurde somit bei der Bauausführung um 0,50 m angehoben, der unmittelbar anliegende Kanalschacht weist eine Höhe von 235,10 m üNN (=Straßenniveau Stichweg) auf.

Für das ungeteilte Baugrundstück Fl.Nr. 254/168 wurde zunächst die „Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage“ beantragt. Nach erfolgter Grundstücksteilung war die Stellung zweier separater Bauanträge erforderlich geworden. Diese hatten jeweils die Errichtung einer Doppelhaushälfte zum Gegenstand, die auch bauaufsichtlich genehmigt wurden. Die Abweichung von der Höhenlage und der Dachneigung zeigt jedoch Auswirkungen auf die noch nicht ausgeführte, sich westlich anschließende Doppelhausbebauung.

Nach Bauplanungsrecht ist für den Begriff des Doppelhauses verlangt, dass beide Haushälften grundsätzlich in wechselseitig verträglicher Bauweise aufeinander abgestimmt sind. Dies

erfordert jedoch nicht, dass die ein Doppelhaus bildenden Gebäude vollständig oder gar deckungsgleich aneinandergelagert werden müssen. Wird künftig die westliche Doppelhaushälfte den genehmigten Bauplänen entsprechend ausgeführt, entsteht rechnerisch ein Höhenversatz von 50 cm. Der ursprünglich mit der Doppelhausbebauung geplante seitliche Versatz von etwa 1,20 m/1,50 m – dies würde aus Sicht der Verwaltung den Höhenversatz optisch verbessern - wurde bei den Einzelanträgen wiederum auf wenige Zentimeter reduziert. Im Baugebiet „Anger“ sind bei einigen Reihen-/Doppelhäusern ebenfalls Unterschiede hinsichtlich Dachneigung, seitlichem Versatz und, den Luftbildern nach zu urteilen, auch in der Firsthöhe festzustellen.

Eine Realisierung der westlichen Doppelhaushälfte, wie genehmigt, erscheint daher aus Sicht der Verwaltung auch bei einem Höhenversatz von 0,50 m technisch und städtebaulich noch möglich. Hinsichtlich der Dachneigung sind nach wie vor 35° - wie ursprünglich - beantragt. Auf die Einhaltung der genehmigten Dachneigung sollte daher bestanden werden. Ein Rückbau des entstandenen Höhenversatzes von 0,50 m unter Einhaltung der genehmigten EG FFOK mit 235,19 m üNN würde für den Bauherrn den Abbruch des kompletten Rohbaus bedeuten. Dies erscheint aus Sicht der Verwaltung in diesem konkreten Fall und einer entstandenen Abweichung von 0,50 m gegenüber den genehmigten Plänen als unverhältnismäßig.

### **Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Abweichung vom Baufenster
- Anbringen von Balkonen an der Südseite

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die beantragte Dachneigung von 35° ist einzuhalten. Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Errichtung weiterer Wohnräume im Kellergeschoss nicht zugestimmt wird.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück war 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 (entsprechend der Beschlussfassung vom 09.03.2020).

Auf Punkt II. Hinweise Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Anger“ (Überschwemmungsgebiet des Mains) wird hingewiesen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abgelehnt: Ja: 2 Nein: 9**

### **Anmerkung:**

Ja-Stimmen: Bgm. Söder, StadtR Stiefler

## **Beschluss 2:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Abweichung vom Baufenster
- Anbringen von Balkonen an der Südseite

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Einer Abweichung hinsichtlich der Höhenlage gegenüber dem mit Aktenzeichen 20201080 vom Landratsamt Bamberg mit Bescheid vom 28.01.2021 genehmigten Plänen wird nicht zugestimmt.

Die Zulassung einer Abweichung hinsichtlich der Höhenlage zeigt nicht unerhebliche Auswirkungen auf die mit Aktenzeichen 20201111 vom Landratsamt Bamberg mit Bescheid vom 27.01.2021 genehmigten Pläne der benachbarten Doppelhaushälfte. Die Anpassung der Höhenlage bei Bauausführung der westlichen Doppelhaushälfte an die der nun faktisch vorhandenen Höhenlage der östlichen Doppelhaushälfte des Antragstellers ziehen für seinen Nachbarn auch erhebliche Änderungen bei der künftigen Ausführung seines Bauvorhabens nach sich. So wäre z.B. zur Erhaltung einer ggf. ursprünglich geplanten Barrierefreiheit das Geländenniveau auf dem westlichen Baugrundstück an die neue Höhe der EG FFOK anzupassen oder im Falle einer plankonformen Realisierung das bestehende höherliegende Nachbargebäude voraussichtlich zu unterfangen.

Vor allem aber eine verträgliche Abstimmung der beiden Doppelhaushälften ist bei einem Höhenversatz von 0,50 m gerade nicht mehr gegeben. Bei einer späteren plankonformen Errichtung der westlich anschließenden Doppelhaushälfte sind die Höhenunterschiede an Balkonen und Fenstern auch eindeutig aus Sicht des außenstehenden Betrachters zu erkennen. Die Bildung einer baulichen Einheit der beiden Doppelhaushälften – wie ursprünglich beantragt und dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt seinerzeit zur Entscheidung vorgelegt – ist in diesem Fall nicht mehr gegeben.

Zur Wahrung des Ortsbildes und damit aus städtebaulichen Gründen ist eine Zustimmung zum Änderungsantrag daher nicht in Aussicht zu stellen.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Angenommen:        Ja: 10 Nein: 1**

### **Anmerkung:**

Nein-Stimme: Bgm. Söder

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

## Grabenstraße 12

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

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden grenzständigen Wohnhauses sowie der Nebenanlagen und, in zurückversetzter Bauweise, die Errichtung eines neuen Zweifamilienwohnhauses. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen auf den Umriss des Bestandsgebäudes fest.

Im Bereich des Bebauungsplans sind bereits verschiedene Abweichungen von dessen Festsetzungen vorhanden. Die Gebäude stehen teils direkt bis an den Gehweg, teils wurden Neubauten auch in zurückversetzter Bauweise errichtet. Das Bestandsgebäude weist Außenmaße von ca. 10,80 m x 9,20 m auf, der Neubau 11,49 m x 10,74 m. Die Versetzung nach Süden ist durch die Schaffung von 2 Stellplätzen an der Straßenseite bedingt, die Abweichung vom Baufenster beträgt ca. 6,30 m.

Die Nachbarunterschrift eines Miteigentümers des von der Grenzbebauung betroffenen westlichen Anwesens liegt vor. Weitere Unterschriften werden nach Auskunft des Bauherrn derzeit noch eingeholt.

### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Der geplante Neubau fügt sich in die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet aufgrund der bereits bestehenden unterschiedlichen Stellung der Nachbargebäude hinsichtlich Kubatur, Ansicht und Dachgestaltung ein. Die beantragten Baugrenzenüberschreitungen - nach Süden und Osten - sind diesem konkreten Fall auch vertretbar. Das ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 664 weist eine Fläche von 794 m<sup>2</sup> auf und soll zusätzlich im rückwärtigen Bereich mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden. Für beide Bauvorhaben zusammen ist den Berechnungen eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von 0,72 zu entnehmen (es gilt die BauNVO 1977; B-Plan: 0,4/0,8).

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 22.06.2020 einer Versetzung des Baukörpers nach Süden zur Anlage von 4 Stellplätzen entlang der Grabenstraße und eine Überschreitung von GRZ/GFZ (max. 0,4/0,8) nicht zugestimmt. Die Entwürfe für beide Wohnhäuser wurden nun nochmals umgeplant und gefälliger gestaltet. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollen nur noch 2 Stellplätze ausgebildet werden, nach vorhandener Fahrbahnmarkierung würde hierdurch kein öffentlicher Stellplatz mehr entfallen. Zwei weitere Stellplätze würden im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet. Durch die nun vorgestellte Lösung könnte nach Aussage des Bauherrn sowohl im rückwärtigen Bereich als auch im Vorgartenbereich Grünfläche auf dem Grundstück entstehen und es würde die Bauflicht des östlichen Nachbargebäudes aufgegriffen. Von der beantragten rückversetzten Stellung des Vorderhauses würde auch der westliche Nachbar hinsichtlich Belichtung profitieren.

Der nun nochmals aktualisierten Planung könnte aus Sicht der Verwaltung die Zustimmung erteilt werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind folgende Abweichungen beantragt:

- 1) Abweichung von den Abstandsflächen

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- 1) Überschreitung der Baugrenzen – Gebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen
- 2) Dachaufbauten
- 3) FOK EG 0,16 über Straße statt 0,25 – 0,85 (für barrierefreien Zugang)
- 4) geringfügige Überschreitung der GRZ (0,41)

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Bebauung gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die Stellplätze sind, wie aus den Planunterlagen ersichtlich, so anzuordnen, dass kein öffentlicher Parkraum entfällt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Das Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, liegt in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und ist mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt somit 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.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und der einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 1**

**Anmerkung:**

Nein-Stimme: Stadtrat Karl

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

---

**TOP 2.6 Antrag auf Baugenehmigung (50/2021) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a**

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

Der Antragsteller beabsichtigt im rückwärtigen Grundstücksteil die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen fest.

Im Bereich des Bebauungsplans sind bereits verschiedene Abweichungen von dessen Festsetzungen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft (Hs.Nr. 16a) ist ein modernes Wohngebäude außerhalb der Baugrenzen im hinteren Grundstücksbereich entstanden. Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach einschließlich integrierter Doppelgarage. Das Bauvorhaben weist sowohl östliche als auch westliche Grenzbebauung – zzgl. der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksteil - auf. Der Bauausschuss hat dem Vorhaben mit Beschluss vom 22.06.2020 bereits das grundsätzliche Einverständnis erteilt und die beantragten Befreiungen ausgesprochen. Aufgrund der Nichteinhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften konnte eine Genehmigung durch die Untere Bauaufsicht am Landratsamt Bamberg jedoch nicht erteilt werden. Das Vorhaben wurde umgeplant und schließt nun weitestgehend an das westliche Grenzgebäude (Scheune) an. Die darüber hinausgehende Grenzbebauung beträgt zum westlichen Nachbarn 3,40 m bei einer Höhe von 2,835 m, zum östlichen Nachbarn ca. 17,30 m bei Höhen 3,33 m bzw. 6,17m. Das Dachgeschoß wurde etwas zurückversetzt.

Die Unterschrift eines Miteigentümers (westlicher Nachbar) liegt vor, weitere Unterschriften werden nach Auskunft des Bauherrn derzeit noch eingeholt.

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Aus städtebaulicher Betrachtungsweise ist ein moderner Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, durchaus vorstellbar. Gegenüber den ursprünglichen Planungen wirkt der neue Entwurf viel gefälliger und hinsichtlich der Kubatur nicht mehr so massiv. Die anstelle der Balkone/Dachterrassen nun vorgesehene Begrünung der Dachflächen ist zu begrüßen. Die Beurteilung der Abstandsflächenproblematik – die ursprünglich hohe Grenzbebauung vor allem zum westlichen Nachbarn wurde zurückgenommen und erstreckt sich weitestgehend auf den Anbau an die bestehende Nachbarscheune - obliegt der Unteren Bauaufsicht.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt

Es wurde folgende Befreiungen beantragt:

- Gebäude außerhalb der Baugrenzen
- Dachform - Flachdach statt Satteldach
- EFOK 0,16 (barrierefreier Zugang) statt 0,25 – 0,85 m.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stimmt dem beantragten Bauvorhaben – unter Berücksichtigung des besonderen Baubestands in diesem Gebiet - grundsätzlich zu.

Diese Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit. Das Landratsamt wird gebeten, diese gesondert zu prüfen und hinsichtlich der Bebaubarkeit auch den parallel für das Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, beantragten Bauantrag „Errichtung eines Zweifamilienhauses“ (BVz. Nr. 49/2021) mit einzubeziehen. Dabei wird insbesondere auf einzuhaltende Abstandsflächen und dem Brandschutz verwiesen.

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, liegt nach den Planunterlagen in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und ist mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt somit 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.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und den einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

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

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit nach Prüfung durch die Untere Bauaufsicht, 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 Bauvoranfragen**

---

### **TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (42/2021) zur Errichtung von 24 Wohnungen und Neuerrichtung von 50 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 720/117, 118, 119, 120, 121 Gemarkung Hallstadt, Am Landgericht 12a**

Der vorgenannte Antrag auf Vorbescheid hat sich durch Zurücknahme durch den Vorhabensträger erledigt.

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nehmen die Rücknahme der Bauvoranfrage zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

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 (43/2021) zum Neubau einer Praxis für Physiotherapie und einer Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 28, 29 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 60**

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 den Neubau einer Praxis für Physiotherapie und einer Wohnung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Anwesens Dörfleiner Straße 60. Zum einen Teil werden die vorhandenen Nebengebäude im Bauvorhaben integriert und erweitert. Zum anderen Teil müssen bestehende Nebengebäude dem geplanten Neubau mit seiner Grundfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 11,40 m x 15,00 m) weichen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem sog. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausdrücklich zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke. Demnach ist die Nutzung einer Praxis für Physiotherapie dem Baugebiet nicht wesensfremd.

Auch die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Um jedoch die historisch gewachsene gärtnerische Struktur nördlich der Dörfleiner Straße aufrechtzuerhalten, ist darauf zu achten, dass der Baukörper die nördlichen Baulinie der umgebenen Bebauung (vgl. Nachbargrundstücke Fl. Nrn. 26, 27, 25, 22, 19, etc.) nicht überschreitet.

Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der gärtnerischen Struktur und der im Flächennutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind die nördlichen KFZ-Stellflächen versickerungsfähig auszubilden und, soweit möglich, weiterhin zu begrünen. Hier wird eine ökologische Flächenbefestigung im „TTE-System“, welche bereits bei der Ausbildung der Parkstreifen in der Ortstraße „Seebachmarter“ den Vorzug erhielten, vorgeschlagen.

### **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 „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Um die Aufrechterhaltung der historisch gewachsenen gärtnerischen Struktur zu gewährleisten, darf das geplante Gebäude die nördliche Baulinie der umgebenen Bebauung (vgl. Nachbargrundstücke Fl. Nrn. 26, 27, 25, 22, 19, etc.) nicht überschreiten.

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung hinsichtlich der Lage der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 29 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.



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

Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung der gärtnerischen Struktur und der im Flächennutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind die nördlichen KFZ-Stellflächen versickerungsfähig auszubilden und, soweit möglich, weiterhin zu begrünen. Hier wird eine ökologische Flächenbefestigung im „TTE-System“, welche bereits bei der Ausbildung der Parkstreifen in der Seebachmarter bevorzugt wurde, vorgeschlagen.

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 Bauleitplanung**

---

### **TOP 4.1 Gemeinde Breitengüßbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Solarpark Gut Leimershof II"; Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 01.07.2021 wurde die Stadt Hallstadt am oben genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Breitengüßbach nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach hat am 15.06.2021 beschlossen, die 1. Bebauungsplan-Änderung „Solarpark Gut Leimershof II“ aufzustellen. Die Gemeinde Breitengüßbach verfügt westlich vom Gut Leimershof in der Gemarkung Hohengüßbach seit 2018 über den Bebauungsplan „Solarpark Gut Leimershof II“. In der Nordspitze des Geltungsbereiches soll nun im Rahmen des Bayerischen Mobilfunk-Förderprogramms zur Verbesserung der Mobilfunkversorgung (Schließen von Versorgungslücken) ein Mobilfunkmast errichtet werden. Diese Fläche ist im seinerzeitigen Verfahren als interne Ausgleichsfläche ausgewiesen worden. Die Änderung in einen Standort für einen Sendemast mit Technikhaus sowie der daraus resultierende Bedarf für eine neue Ausgleichsfläche machen eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung „Solarpark Gut Leimershof II“ umfasst eine Gesamtfläche von 621 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Gemarkung Hohengüßbach. Die erforderliche neue Ausgleichsfläche von 711 m<sup>2</sup> wird ebenfalls in der Gemarkung Hohengüßbach erbracht.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Breitengüßbach, da Belange der Stadt Hallstadt nicht tangiert werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 1. Bebauungsplanänderung „Solarpark Gut Leimershof II“ der Gemeinde Breitengüßbach in der Fassung vom 15.06.2021 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

**Angenommen: Ja: 8 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtratsmitglieder Karl, Partheimüller, Werner bei der Abstimmung nicht anwesend.

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

---

**TOP 5 Hans-Schüller-Schule Hallstadt;  
Nachrüstung Raumluftechnik mit Klimatisierung**

Seitens der Schulleitung wurde der Wunsch nach einer klimatisierten Belüftung der Schulräume an die Stadt Hallstadt mit nachfolgender Begründung herangetragen:

*Aufgrund der Pandemie und Nachmittagsunterrichtseinheiten bis 15:45 Uhr für die Hauptschüler und generell wegen der hohen Temperaturen während der heißen Sommermonate in den Schulräumen, ist eine Be- und Entlüftungsanlage mit Klimatisierung gewünscht. Für deren Anschaffung bestehen wegen der Pandemie auch staatliche Fördermöglichkeiten.*

Beurteilung durch die technische Bauverwaltung:

In den großvolumigen Schulräumen - mit ca. 175 cbm - ist bereits mit mehrmaligem Stoßlüften in den Wintermonaten und Dauerlüftung bei mildereren Temperaturen eine wirkungsvolle gute und zentrale Maßnahme zu sehen. In Pandemiezeiten kann dies mit Einsatz von mobilen Luftfiltern unterstützt werden. Dies ist vor allem in den Wintermonaten sinnvoll, in der keine permanente Fensterlüftung möglich ist. Diese Luftfilter sind derzeit kurzfristig lieferbar und haben einen Strombedarf von ca. 120 Watt/h je Räumlichkeit. Die Verschattung der wärmsten Räumlichkeiten bzw. deren Klimatisierung über mobile Geräte, ist zu prüfen.

Der Einbau der gewünschten raumluftechnischen Anlagen im Schulgebäude mit den verschiedenen Gebäudeteilen und unterschiedlichen Außenfassaden (z.B. vollständige Glasflächen), erfordert einen fundierten Planungsaufwand. Unter Vorbehalt der technischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Machbarkeit einer vollständigen Klimatisierung, kann mit einer Ausführung frühestens ab Mitte 2022 gerechnet werden. Die derzeitige Verfügbarkeit von Firmen und Material stellen eine weitere, zeitlich schwer kalkulierbare, Variable dar. Erfahrungsgemäß ist die Durchführung der hierzu erforderlichen Nachrüstungsmaßnahmen in der Regel nur außerhalb des regulären Schulbetriebes in den Ferienzeiten möglich.

Grundlegendes:

Es wird generell der Einbau von raumluftechnischen Anlagen primär im Neubausektor befürwortet. Im Bestand ist eine ordnungsgemäße Nachrüstung oft nur bedingt möglich und mit hohem wirtschaftlichem und technischem Aufwand verbunden.

Geschätzte Kosten:

- Raumluftechnische Anlagen mit Klimatisierung: Mindestens 650.000 €, abzüglich von etwa 120.000 € Förderung (= für Räumlichkeiten die Personen unter 12 Jahren primär nutzen, bis 80%-Förderung; Hinweis: Klimatisierung wird nicht gefördert)
- Hinzu kommen hohe jährliche Betriebs- und Wartungskosten.

Alternativlösung für Luftreinigung und zur Virenabwehr:

- Luftreiniger mit Hepafilter/UV, etc.:
- Kosten ca. 140.000 €, abzüglich etwa 53.000 € Förderung (Fördersatz bis 50% begrenzt auf max. 1750,- €/Raum)
- Geräte sind später auch in der Grippezeit nutzbar

Aus den Reihen des Gremiums kommt der Vorschlag, für die 1. und 2. Jahrgangsstufen über zusätzliche Lüftungsgeräte nachzudenken (Erkältungsgefahr bei zu langem Lüften; Stoßlüften ist nur bedingt möglich, da Fenster mit Sicherheitssperrvorrichtung ausgerüstet sind).

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den vorgenannten Sachverhalt zur Kenntnis.

Dem Vorschlag der Verwaltung zum Einsatz von mobilen Luftfiltergeräten in den Klassenräumen sowie eine Überprüfung der Klimatisierung des 2.OG im Bauteil E, ebenfalls mit mobilen Klimageräten, soll entsprochen werden.

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

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

---

#### **TOP 6 Standortverlegung des geplanten Mobilfunkmasts auf dem Grundstück Fl. Nr. 2465/49 Gemarkung Hallstadt, Beim Mainstümpfel**

Erneute Behandlung des Bauantrags zur Errichtung eines Schleuderbetonmastes auf dem Grundstück Gemarkung Hallstadt Fl.-Nr. 2465/49.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 18.01.2021 das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Sachverhalt und Beschluss vom 18.01.2021:

*Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich § 35 BauGB.*

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es im konkreten Fall nach § 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB der öffentlichen Versorgung mit u.a. Telekommunikationsdienstleistungen dient.*

*Öffentliche Belange sind beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht.*

*Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.*

*Im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Weiteren sind im Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthalten für Bereiche, in denen Funkmasten errichtet werden können.*

*Dem Bauvorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sehen zwar einen Bereich für die Forstwirtschaft vor. Doch aufgrund des Ausmaßes des Vorhabens in der Fläche steht die Darstellung im Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegen, da eine geringfügige Beeinträchtigung zu erwarten ist.*

*Die Erreichbarkeit des Grundstückes ist durch den entlangführenden Weg gesichert.*

*Der Funkmast dient im Sinne des § 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen und ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig.*

*Der Funkmast soll in einem Teilbereich des städtischen Grundstücks errichtet werden, in welchem die Ausbauplanungen der Deutschen Bahn eine V1-Fläche (bauzeitliches Eidechsenhabitat) vorsehen.*

**Beschluss:**

*Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.*

*Das Bauvorhaben liegt im sog. Außenbereich § 35 BauGB.*

*Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen.*

*Die verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert.*

*Das Einvernehmen wird unter der Voraussetzung, dass es sich um sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erteilt.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Arbeiten eine Trassenauskunft zu etwa verlaufenden Leitungen einzuholen ist.*

*Das Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur ICE-Ausbaustrecke Nürnberg – Erfurt der Deutschen Bahn. Nach deren Planunterlagen ist am Aufstellungsort des Funkmastes eine V1-Fläche (bauzeitliches Eidechsenhabitat) ausgewiesen.*

*Es wird darauf hingewiesen, die Deutsche Bahn im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.*

**Aktueller Sachstand:**

Zwischenzeitlich wurde vom Landratsamt Bamberg mit Schreiben vom 14.05.2021 der Antragstellerin geraten, den Antrag für das Bauvorhaben zurückzunehmen oder den Standort des Mastes nach Norden zu verschieben.

Die Antragstellerin hat einerseits den nunmehr geplanten Standort durch Vorlage einer Karte mitgeteilt (vgl. Anlage) und des Weiteren die Abstimmung des Vorhabens mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Deutschen Bahn durchgeführt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Außenbereich § 35 BauGB.

Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird unter der Voraussetzung, dass es sich um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erteilt.

Das Bauvorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur ICE-Ausbaustrecke Nürnberg – Erfurt der Deutschen Bahn. Der aktuelle Maststandort ist nach den aktuellen Planunterlagen nun außerhalb der V1-Fläche (bauzeitliches Eidechsenhabitat) ausgewiesen.

Die Abstimmung mit der Deutschen Bahn sowie der Unteren Naturschutzbehörde hat seitens der Antragstellerin zu erfolgen.

Der neue Standort liegt in unmittelbarer Nähe der jüngst erdverlegten 20-kV-Trasse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Arbeiten unbedingt eine aktuelle Trassenauskunft zu etwa verlaufenden Leitungen einzuholen ist.

**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 7 Mitteilungen**

Bürgermeister Söder informiert den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss über nachfolgende Themen:

➤ **Spielplatz Dörfleins (Kreuzberg, Flurnummer 4039, Gemarkung Hallstadt)**

Für die Fläche ist die Gestaltung eines attraktiven Spielplatzes vorgesehen. An Spielgeräten ist dabei an die Aufstellung einer Seilbahn, einer Schaukel, einer Rutschen-Anlage, von Kletter-/Hängematten sowie die Einrichtung eines Kletterbereiches gedacht. Die Planung erfolgt durch das Büro Contapo, Bamberg. Bürgermeister Söder bietet, bei Bedarf, für die Ratsmitglieder einen Vor-Ort-Termin zu Erläuterung an.

➤ **Sachstand Baugenehmigung Kriegerehrenmal**

Die Bauantragsunterlagen liegen noch zur Bearbeitung im Landratsamt Bamberg. Es ist noch die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) ausstehend. Nach aktuellem Stand, würde das Landratsamt eine Aufstellung im städtischen Friedhof befürworten, Herr Wiltschka (LRA) wird diesbezüglich nochmals mit dem BLfD Kontakt aufnehmen. Der Sachstand wird der Stadt Hallstadt mitgeteilt.

➤ **Aufstellung Bebauungsplan Parthemüller-Gelände**

Hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Parthemüller-Gelände ist eine Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, beabsichtigt.

➤ **Grünflächen- und Gestaltungssatzung**

Der jüngste Entwurf der Verwaltung wird in der nächsten Sitzung des Stadtrates behandelt. Es wird von den Fraktionen eine Auflistung noch zu klärender Punkte im Vorfeld der Sitzung erbeten, damit hierüber im Gremium abgestimmt werden kann.

---

## **TOP 8 Wünsche und Anfragen**

➤ **Stadtrat Werner:**

Regt die Aufstellung einer Dog-Station an der Kreuzung Hirtenstraße / Dammstraße an.

Die Gehwegreinigung lässt in einigen Bereichen zu wünschen übrig. In der Kurve der Dörfleinsener Straße sollte der Bewuchs bzw. das Unkraut entfernt werden.

Zum genehmigten Bauvorhaben in der Josefstraße 22 wurden die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt vom Käufer der Immobilie angeschrieben. Es ist eine Änderung der genehmigten Stellplatzanordnung gewünscht.

Das Bauvorhaben wurde mehrfach und ausführlich in den Sitzungen behandelt. Eine Änderung der Beschlusslage wird nicht in Aussicht gestellt.

➤ **Stadtrat Hofmann:**

Jüngst ist die Beschilderung der Lichtenfelser Straße und des Marktplatzes erfolgt. Hierbei stößt die Aufhebung der Tempo-30-Zone und erneute Ausschilderung von Tempo 30 auf Unverständnis.

Die Ausschilderung wurde nach den verkehrstechnischen Regeln vorgenommen. Bei erstgenannter handelt es sich um eine Zonenbeschränkung, bei der erneuten Ausweisung um ein Streckengebot.

➤ **Stadträtin Luche:**

Seitens ihrer Fraktion wurde zur Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für Hallstadt ein Antrag gestellt. Es wird um Sachstandsmitteilung und Auskunft gebeten, ob hier bereits ein entsprechendes Fachbüro kontaktiert wurde.

Die Ausschilderung der Radwege und der Ziele, z.B. Hotels, in der Umgebung durch den Landkreis schreiten nur langsam voran. Sie schlägt vor, die Beschilderung in Eigenregie für den Bereich Hallstadt vorzunehmen.

Im Schrebergarten ist vermehrt die Anlage von Stellplätzen festzustellen. Dies sollte von der Verwaltung auf Rechtmäßigkeit überprüft werden.

Möglicherweise wurden hierfür auch öffentliche Flächen der Stadt Hallstadt in Anspruch genommen.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in