



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 15.11.2021**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2.OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Marco Stiefler, anwesend ab 18:04  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Heiko Nitsche, Vertretung für Herrn Harald Werner

**Schriftführer/in**

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Harald Werner,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (61/2021) zum Einbau von Wohnungen in ehemalige Gastwirtschaft und Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 1 **BA/523/2021**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (64/2021) zur Umnutzung ehemaliger Ställe zu einer Unterkunft für Rad- und Kanufahrer, sowie Umbau des OG auf dem Grundstück Fl. Nr. 74 Gemarkung Dörfleins, Dörfleiner Straße 39 **BA/531/2021**
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (69/2021) zur Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbeeinheit zum Wohnraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 58/2 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 28 **BA/535/2021**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (70/2021) zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/182 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 13 **BA/536/2021**
  - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (71/2021) zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 485 Gemarkung Hallstadt, Borstig 7 **BA/537/2021**
  - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (72/2021) zur Umnutzung des Dachgeschosses als Wohnung mit Errichtung von Dachgauben am bestehenden Anwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 577/3 Gemarkung Hallstadt, Gartenstraße 25 **BA/538/2021**
  - 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (73/2021) zur Errichtung eines Carports, eines Gerätehauses sowie eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Dörfleins, Am Ziedergraben 42 **BA/539/2021**
  - 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (74/2021) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Büro und Lagerräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2391 Gemarkung Hallstadt, Steinlachenstraße **BA/540/2021**
- 2 Gemeinde Breitengüßbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Solarpark Gut Leimershof II"; Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/541/2021**
- 3 Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Egerländer Straße **OA/072/2021**
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen



Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1     Antrag auf Baugenehmigung (61/2021) zum Einbau von Wohnungen in ehemalige Gastwirtschaft und Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 56 Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 1**

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

Die nähere Umgebung im Ortskern von Dörfleins zeigt hinsichtlich der überbauten Grundfläche und damit der baulichen Nutzung ein hohes Maß. Dies liegt unter anderem am Zuschnitt der Grundstücke und der innerörtlich gewachsenen Struktur.

Der Bauherr beabsichtigt eine Aufteilung des Bestandsgebäudes - eine ehemalige Gastwirtschaft mit Nebengebäude - in 7 Wohnungen. Insgesamt sind auf dem Baugrundstück somit 8 Wohnungen vorhanden. Die Kubatur des Gebäudes wird durch den Einbau der Wohnungen nicht verändert.

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück (Art. 6 BayBO)

Begründung des Bauherrn:

*„Die Abstandsflächen liegen zum größten Teil auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 53 und minimal auf Fl. Nr. 56/1. Der Einbau von Wohnungen erfolgt in dem bestehenden Gebäude. An dem Baukörper wird hinsichtlich der Außenmaße nichts verändert.*

*Das Baugrundstück liegt im Kernbereich von Dörfleins, der in der gesamten Umgebung von vorhandenen Grenzbebauungen mit ähnlichen Ausmaßen geprägt ist. Im Bereich des ehemaligen Nebengebäudes ist eine Brandwand vorhanden. Im Bereich des Hauptgebäudes sind die Anforderungen an eine Brandwand nicht erfüllt. Die bestehenden Fensteröffnungen sind ohne Anforderung in der bestehenden Genehmigung vorhanden. An diesen Öffnungen werden keine Änderungen vorgenommen.“*

Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Grundstück ist über die Weiherstraße von Norden und über einen Stichweg über die Hirtenstraße im Süden erschlossen. Auf dem Grundstück werden nach den Antragsunterlagen 9 Stellplätze nachgewiesen. Die Fläche zweier bisheriger Stellplätze wird zur Errichtung eines Kinderspielplatzes im südlichen Teil des Grundstücks herangezogen. Zur Ausgestaltung der Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Hallstadt, insbesondere § 3, Bezug genommen.

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

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

Es sind folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung hinsichtlich Abstandsflächen
- Der Antrag auf Abweichung enthält weiterhin Ausführungen zur Brandwand im Hauptgebäude

Prüfung und Entscheidung über eine Zulässigkeit obliegen der Unteren Bauaufsicht am Landratsamt Bamberg.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Auf Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplatz) wird hingewiesen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Hinweis:**

Das Baugrundstück 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. vom Antragsteller zu übernehmen.

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

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

---

**TOP 1.2    Antrag auf Baugenehmigung (64/2021) zur Umnutzung ehemaliger Ställe zu einer Unterkunft für Rad- und Kanufahrer, sowie Umbau des OG auf dem Grundstück Fl. Nr. 74 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 39**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrinnen beabsichtigen die Umnutzung eines Bestandsgebäudes (ehemalige Stallanlage) im rückwärtigen Grundstücksbereich zu einer Unterkunft für Rad- und Kanufahrer mit insgesamt vier Betten. Den Antragsunterlagen liegt eine Betriebsbeschreibung und eine schalltechnische Untersuchung bei. Nach der Stellplatzsatzung löst das Bauvorhaben einen Stellplatzbedarf von insgesamt fünf Stellplätzen aus.

Nach den Angaben in den Bauantragsunterlagen (Anlage 1) wurde die Zustimmung zum Bauvorhaben von den Nachbarn erteilt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI). Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind in einem solchen zulässig.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 dem Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits zugestimmt.

#### **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 „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 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.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 10    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 (69/2021) zur Nutzungsänderung einer bestehenden Gewerbeeinheit zum Wohnraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 58/2 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 28**

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

Die Bauherrin beabsichtigt die Umnutzung der Gewerbeeinheit im Kellergeschoss des bestehenden Mehrfamilienwohnhaus zu Wohnraum. Das Gebäude weist insgesamt 4 Wohnungen auf.

Nachbarunterschriften wurden erteilt.

**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.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Ferner wird auf Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplatz) hingewiesen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 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 (70/2021) zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/182 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 13**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Die Bauherren beabsichtigen eine Nutzungsänderung der Einliegerwohnung des bestehenden Wohnhauses zur Ferienwohnung. Im Baubestand werden bereits vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Durch die geplante Nutzungsänderung ergibt sich nach der Stellplatzsatzung kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 BayBO). Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

Im Bebauungsplan ist an Stelle des Baugrundstücks ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Nach § 4 BauNVO – es gilt die Rechtsnorm aus dem Jahr 1962 - können Betriebe des Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zugelassen werden. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist den Antragsunterlagen beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

**Beschluss:**

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 (1962) festgesetzt.

Es ist folgende Befreiung beantragt:

- Änderung der baulichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb (Beherbergungsgewerbe im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig § 4 BauNVO).

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 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 (71/2021) zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 485 Gemarkung Hallstadt, Borstig 7**

Vom Landratsamt Bamberg liegt vom 22.07.2021, Az. 20210890, bereits ein genehmigter Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vor. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde seinerzeit in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 07.06.2021 erteilt.

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 eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 122,78 m<sup>2</sup> und einer Doppelgarage mit einer Grundfläche von 67,38 m<sup>2</sup>. Die Dachform soll als versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 17° ausgeführt werden.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind im Baubestand bereits mehrere Anwesen in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Befreiung in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind hinsichtlich der Errichtung einer abstandsflächenpflichtigen Grenzwand der Garage sowie hinsichtlich der Errichtung einer Stützmauer mit Absturzgeländer beantragt.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 BayBO). Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

### **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 hinsichtlich der Errichtung einer abstandsflächenpflichtigen Grenzwand der Garage sowie hinsichtlich der Errichtung einer Stützmauer mit Absturzgeländer beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Anzahl der Vollgeschosse von I auf II

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

Die Erschließung ist gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

Auf eine mögliche Immissionsproblematik wird hingewiesen.

**Angenommen: Ja: 10 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 (72/2021) zur Umnutzung des Dachgeschosses als Wohnung mit Errichtung von Dachgauben am bestehenden Anwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 577/3 Gemarkung Hallstadt, Gartenstraße 25**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 3, Landsknechtstraße-Gartenstraße – Bahnlinie Lichtenfels“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Die Antragstellerin beabsichtigt den erstmaligen Ausbau des Dachgeschosses als dritte Wohnung mit Errichtung von Dachgauben.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung von Dachgauben (Weitere Festsetzungen, Buchst. A).

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Für die Wohnung im Dachgeschoß ist die Anlage zweier weiterer Stellplätze aus den Antragsunterlagen ersichtlich.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 BayBO). Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragstellerin durchgeführt wurde, ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 3, Landsknechtstraße-Gartenstraße – Bahnlinie Lichtenfels“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Es ist folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung von Dachgauben

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

### **TOP 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (73/2021) zur Errichtung eines Carports, eines Gerätehauses sowie eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Dörfleins, Am Ziedergraben 42**

Das Baugrundstück Flurnummer 664 weist die Besonderheit auf, dass dieses zu ca. 2/3 seiner Größe vom Bebauungsplan „Nr. 15 A Kapellberg“ erfasst wird, die übrige Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist in § 35 BauGB geregelt.

Mit Aktenzeichen 3568/83 wurde vom Landratsamt Bamberg seinerzeit das bereichsübergreifende Wohnhaus genehmigt.

An der Nordgrenze des Grundstücks sind die Errichtung eines Carports, eines Gartengerätehauses sowie eines Gewächshauses beantragt. Die Nebengebäude liegen in dem Grundstücksteil, der planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die Gesamtnutzung unterscheidet sich in diesem konkreten Fall – die Konstellation ist in dem gesamten Baugebiet einzigartig – nicht von einer in diesem Baugebiet üblichen Nutzung eines Wohngrundstücks.

Für Carport mit integrierter Holzlege sind den Planunterlagen die Maße von 9,25 m x 6,15 m zu entnehmen. Das Garten-/Gerätehaus ist mit 12 m<sup>2</sup>, das Gewächshaus mit 18 m<sup>2</sup> angegeben.

Aus Sicht der Verwaltung wäre die beantragte Bebauung in diesem konkreten Einzelfall vertretbar:

Das Grundstück wirkt in den Augen des Betrachters als Einheit, die Grenze der unterschiedlichen planungsrechtlichen Bereiche ist in der Realität nicht erkennbar. Im Außenbereich können „Sonstige Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann dagegen vorliegen, wenn u.a. das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen, nicht vom Bebauungsplan erfassten Grundstücksteil als „Privates Grün“ dar und nahm damit bei seiner Erstellung bereits die vorhandene Nutzung mit auf. Die beantragten Nebenanlagen sind der dort vorherrschenden Bebauung und Nutzungen nicht wesensfremd. Das Gesamtgrundstück dient im Grunde der Wohnbebauung mit umliegendem, großzügigem Hausgarten.

Die beantragten Nebenanlagen sind in einem Wohngebiet üblich und beeinträchtigen in diesem konkreten Einzelfall durch den unmittelbaren Grundstückszusammenhang das Landschaftsbild aus Sicht der Verwaltung nicht. Es könnte somit eine Ausnahme für die vorgesehenen Bebauung mit drei Nebenanlagen die Zustimmung erteilt werden. Die Genehmigungsfähigkeit unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften wäre letztlich vom Landratsamt zu prüfen.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Die geplanten Nebenanlagen liegen in dem Bereich des Baugrundstücks, das dem Außenbereich zuzuordnen ist. Das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Dörfleins wird weitgehend vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15a, Kapellberg“ der Stadt Hallstadt erfasst.

Der Bebauungsplan setzt für den von ihm erfassten Grundstücksteilbereich ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan enthält als Darstellung „Privates Grün“.

Sowohl Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften als auch Befreiungen sind nicht beantragt.

Das gesamte Grundstück wird durch die Ortsstraße „Am Ziedergraben“ erschlossen, die Erschließung ist damit gesichert.

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit, die vom Landratsamt zu prüfen ist, erteilt.

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

### **Anmerkung:**

Gegenstimme: Stadträtin Luche

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

---

**TOP 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (74/2021) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Büro und Lagerräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2391 Gemarkung Hallstadt, Steinlachenstraße**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ sowie im Bereich der 1. Änderung. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Büro mit Lagerräumen. Nach den Planunterlagen ist beabsichtigt, das Hauptgebäude auf einer Grundfläche von 215,14 m<sup>2</sup> in dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Den Bauantragsunterlagen sind bei 831 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,46 und eine GFZ von 0,53 zu entnehmen.

Das Gebäude soll, anstelle eines nach Bebauungsplan festgesetzten Sattel-, Pult- oder versetzten Pultdaches, aus ökologischen Gründen ein begrüntes Flachdach erhalten. Durch die geänderte Dachform ergibt sich somit für das Wohnhaus eine Vollgeschosszahl von III anstatt II + D. Das Garagengebäude im Norden sowie der herausragende Teil des 1. Obergeschosses nach Westen liegen außerhalb der Baugrenzen. Den Bauantragsunterlagen wurde ein entsprechender Befreiungsantrag beigelegt, der noch folgende Punkte umfasst:

- Überschreitung der traufseitigen Wandhöhe von max. 7,00 m auf 9,12 m,
- Überschreitung der maximalen Länge für Garagengebäude von 8,00 m auf 8,24 m,
- Überschreitung der maximalen Wandhöhe für Garagengebäude von 3,00 m auf 3,86 m.

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

Dem Stellplatznachweis zufolge löst das Bauvorhaben einen Bedarf von 6 Stellplätzen aus, die auf dem Baugrundstück angelegt werden. Die geplante Doppelgarage wird mit einem Lagerraum unterkellert und ist mit dem Wohnhaus verbunden. Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen weiteren Stellplätze sollen aus diesem Grund über eine weitere gemeinsame Zufahrt im Süden erschlossen werden. Die gewählte Lösung ist nicht zuletzt durch den Grundstückszuschnitt bedingt. Es würde ein kleiner Teil des dort angelegten Grünstreifens überfahrbar ausgestaltet werden, ein Wegfall öffentlicher Stellplätze ist damit nicht verbunden.

Der beantragten Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich einer weiteren Zufahrt könnte aus Sicht der Verwaltung in diesem konkreten Fall die Zustimmung erteilt werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III, 1. Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überschreitung der mittleren Wandhöhe mit der Garage

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Zahl der Vollgeschosse von II + D auf III,
- Errichtung eines Flachdaches anstatt eines Sattel- oder Pultdaches,
- Überschreitung der Baugrenzen,
- Traufseitige Wandhöhe von max. 7 m auf 9,12 m
- Überschreitung der Länge für Garagengebäude von 8 m auf 8,24
- Überschreitung der maximalen Wandhöhe für Garagengebäude von 3 m auf 3,86 m

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

Es wurde folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung) beantragt:

- Erstellung einer zweiten Zufahrt.

Der Abweichung wird in diesem konkreten Fall zugestimmt. Die Kosten einer damit verbundenen baulichen Veränderung des dort vorhandenen Grünstreifens sowie etwaige bauliche Veränderungen öffentlicher Erschließungseinrichtungen (z.B. Bordsteinabsenkung, Versetzung Straßenbeleuchtung etc.) sind vom Bauherrn zu tragen.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

**Anmerkung:**

Stadtrat 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      Gemeinde Breitengüßbach; 1. Änderung des Bebauungsplanes "Solarpark Gut Leimershof II"; Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 04.11.2021 wird die Stadt Hallstadt am o. g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Breitengüßbach nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach hat am 28.09.2021 den Entwurf zur 1. Bebauungsplan-Änderung „Solarpark Gut Leimershof II“ gebilligt. 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 öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 15.11.2021

derliche 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 beeinträchtigt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 1. Bebauungsplanänderung „Solarpark Gut Leimershof II“ der Gemeinde Breitengüßbach in der Fassung vom 28.09.2021 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: 10 Nein: 0**

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

---

### **TOP 3        Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Egerländer Straße**

Von Anwohnern wurde die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der „Egerländer Straße“ angeregt. Die „Egerländer Straße“ ist eine ca. 80 m lange, mit dem Verkehrszeichen Nr. 357 (Sackgasse) beschilderte, Ortsstraße innerhalb einer Zone 30.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs sind grundsätzlich erfüllt.

In der Vergangenheit forderten Anwohner, in einem gleichgelagerten Fall, die Einrichtung einer „Spielstraße“ und wollten diese dann nach Einführung und Erfahrungen aus der Praxis wieder aufheben lassen. Seitens der Verwaltung wurden daher alle Anwohner des o. g. Bereichs der „Egerländer Straße“ über die Vor- und Nachteile eines verkehrsberuhigten Bereichs informiert.

Anlässlich der beabsichtigten Unterschriftensammlung für die Einführung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der „Egerländer Straße“, wurde seitens der Verwaltung auf die nachfolgenden Auswirkungen einer solchen Beschilderung hingewiesen:

- Fahrzeugführer müssen mit Schrittgeschwindigkeit fahren,
- Fahrzeugführer dürfen Fußgänger und spielende Kinder weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen Fahrzeugführer warten,
- Fußgänger und spielende Kinder dürfen den Fahrverkehr nicht behindern und müssen die Fahrbahn verlassen, wenn ein Fahrzeug sich nähert,
- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt,
- das Parken ist außerhalb gekennzeichnete Parkflächen **nicht** erlaubt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass eine Verpflichtung besteht, die Parkflächen StVO-konform zu markieren. Dies bedeutet, dass Flächen, auf denen bisher geparkt wurde, nicht in dem bisherigen Umfang markiert werden können und deshalb als Parkflächen künftig teilweise entfallen werden.

Letztlich gilt für Verkehrsteilnehmer, die aus einem verkehrsberuhigten Bereich in eine Fahrbahn einfahren, die gleiche Regelung, wie für das Einfahren aus Grundstückszufahrten. Eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ist auszuschließen (§ 10 StVO). Dies bedeutet konk-

ret, dass die in diesem Baugebiet geltende Rechts-vor-Links-Regelung für die „Egerländer Straße“ nicht gilt.

Bei der von der Verwaltung in diesem Fall durchgeführten Abfrage, sprachen sich 5 der 11 in der Egerländer Straße lebenden Haushalte für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches aus. Von 6 Haushalten ging keine Rückmeldung ein.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der „Egerländer Straße“.

**Abgelehnt: Ja: 1 Nein: 9**

#### **Anmerkung:**

Ja-Stimme: Stadtrat Nitsche

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

---

### **TOP 4      Mitteilungen**

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

➤ **Weihnachtsmarkt 2021**

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die Absage des Hallstadter Weihnachtsmarktes 2021 sehr wahrscheinlich. Vor einer endgültigen Entscheidung wird die grundsätzliche Positionierung des Landtags am 16.11.2021 noch abgewartet.

**zur Kenntnis genommen**

---

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

➤ **Stadtrat Dr. Kühlbrandt:**

Die Mühlhofstraße ist durch die Baumaßnahmen im Zuge der Deichnachrüstung oftmals stark verschmutzt. Es wird um höhere Frequenz bei der Straßenreinigung gebeten.

Es ist ein Umzug der Postfiliale in die Marktscheune voraussichtlich Januar/Februar 2022 zu erwarten, eine Schließung derselben ist damit zunächst abgewendet. Der Erhalt einer Postfiliale in Hallstadt ist zu begrüßen.

Die Zufahrt zur Brücke über der Gründleinsbach zum Baugebiet „Vesperbild“ ist neuerdings mit einem großen Felsbrocken versehen. Der Brückenzugang gestaltet sich seitdem für Rollstuhlfahrer und ältere Mitbürger mit Rollator schwierig.

*Die Fußgängerbrücke wurde oftmals mit Mofas, Mopeds, Motorrollern und bereits mit Motorrädern befahren. Der Findling soll hier Abhilfe schaffen.*

Die Reihenhäuser im Stichweg zur Michelinstraße (Fl.Nr. 532/7) weisen derzeit keinen öffentlichen rückwärtigen Zugang auf. Es wird die Wiedereröffnung des ehemals dort

verlaufenden Wirtschaftsweges angeregt, um auf diese Weise die südlich vorgelagerten Gärten der Eigentümer zu erschließen.

*Derzeit ist das in diesem Bereich laufende Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen. Es sind dort u.a. Parkflächen für die Anwohner geplant. Die Umsetzung des Bebauungsplanes sieht auch eine rückwärtige Grundstückerschließung mit vor.*

➤ **Stadträtin Luche:**

Der im Bereich der Mühlbachbrücke abgelagerte Schotter der Baufirma, liegt teils auf dem Wirtschaftsweg. Dies stellt eine Gefährdung für Radfahrer dar. Es wird um Abhilfe gebeten. Darüber hinaus wird eine Reinigung des Wirtschaftsweges angeregt.

➤ **Stadtrat Stiefler:**

Der in der Lichtenfelser Straße angesiedelte Essens-Lieferservice wurde im Vorfeld nicht über den Martinszug informiert.

➤ **Stadträtin Luche:**

Regt die Organisation eines Nikolauses für Sonntag, 05.12.2021, an.

*Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie sollte die Bildung von Personengruppen, zu denen es erfahrungsgemäß bei der Verteilung kleiner Geschenke durch den Nikolaus kommt, vermieden werden.*

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in