



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 13.03.2023**

Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 18:50 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung für Frau Verena Luche
Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller

Schriftführer/in

Verw.-Oberinspektorin Silvia Philipp,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf isolierte Befreiung (02/2023) zum Abbruch und Neubau eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl. Nr. 966 Gemarkung Hallstadt, Rothbachteile **BA/817/2023**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (06/2023) zum Anbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/6 der Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 2 **BA/823/2023**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (07/2023) zur Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/15 Gemarkung Hallstadt, Heganger 18 **BA/825/2023**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (08/2023) zur Änderung des Garagendachs zum Flachdach auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/101 Gemarkung Hallstadt, Südring 6 **BA/826/2023**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (09/2023) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 576 Gemarkung Hallstadt, Gartenstraße 29 **BA/827/2023**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (10/2023) Nutzungsänderung des Büros im Eg und des Lagers im OG in Wohnungen, Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/91, Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 20 **BA/828/2023**
- 1.7** Antrag auf Baugenehmigung (11/2023) zur Errichtung eines Schnellladeparks inklusive Trafostation, Leistungsmodule, Snack-Automat sowie Werbefahnenmasten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1770/13, Gemarkung Hallstadt, Heganger 26 **BA/829/2023**

2 Bauleitplanung

- 2.1** Gemeinde Oberhaid;
3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterhaid West" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan;
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **BA/824/2023**
- 2.2** Gemeinde Kemmern;
2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfackerstraße-Hauptstraße";
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB **BA/831/2023**

3 Mitteilungen

4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:05 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 isolierte Befreiung (02/2023) zum Abbruch und Neubau eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl. Nr. 966 Gemarkung Hallstadt, Rothbachtelle

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 20a, Schrebergartengebiet Roppach II“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet Schrebergarten“ (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch und Neubau eines Gartenhäuschens. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das geplante Gebäude mit einer Grundfläche von 30,45 m² (Außenmaße ca. 7,00 x 4,35 m) mit einem Satteldach (10° Dachneigung) errichtet werden soll.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Überschreitung der Grundfläche für Geräteschuppen von max. 20 m² auf 30,45 m²,
- Umbauter Raum ohne überdachte Freifläche von max. 65 m³ auf 68,41 m³,
- Überschreitung der Baugrenze und Bebauung der nicht überbaubaren Fläche für kleingärtnerische Dauernutzung,
- Mindestgröße der Bauparzelle für je einen Geräteschuppen (min. 400 m²),
- Dachneigung 10° anstatt 20°-25°.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf isolierte Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 20a, Schrebergartengebiet II“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet Schrebergarten“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Grundfläche für Geräteschuppen von max. 20 m² auf 30,45 m²,
- Umbauter Raum ohne überdachte Freifläche von max. 65 m³ auf 68,41 m³,
- Überschreitung der Baugrenze und Bebauung der nicht überbaubaren Fläche für kleingärtnerische Dauernutzung,
- Mindestgröße der Bauparzelle für je einen Geräteschuppen (min. 400 m²),
- Dachneigung 10° anstatt 20°-25°.

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtratsmitglied Werner

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 (06/2023) zum Anbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/6 der Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Ferdinand-Steinheimer-Straße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Anbau eines Mehrfamilienhauses an das bestehende Wohnhaus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Anbau mit einer Grundfläche von 103,07 m² (Außenmaße ca. 10,99 m x 13,12 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Der geplante Anbau orientiert sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und Dachneigung am Gebäudebestand und gleicht sich diesem entsprechend an.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenzen,
- Dachneigung 53° anstatt 25°-40°,
- Errichtung von Dachgauben.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 13.03.2023

Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

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

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Biegenhofstraße“ und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

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:

- Überschreitung der Baugrenzen,
- Dachneigung 53° anstatt 25°-40°,
- Errichtung von Dachgauben.

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten. Die unbebauten Freiflächen sind entsprechend dieser Satzung zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 2336/6 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.

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 (07/2023) zur Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/15 Gemarkung Hallstadt, Heganger 18

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes. Der bestehende Gewerbebetrieb soll in diesem Bereich um weitere Büro- und Fertigungsflächen erweitert werden. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Erweiterung mit einer Grundfläche von 465,14 m² (Außenmaße ca. 40,22 x 11,57 m) und in eingeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 8.585 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,47 angegeben.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist den Antragsunterlagen nicht beigelegt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote zu berücksichtigen sind.

Hierbei sind unter anderem die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen und überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde durch die Nachbarn nicht erteilt. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

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

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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind einzuhalten.

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 (08/2023) zur Änderung des Garagendachs zum Flachdach auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/101 Gemarkung Hallstadt, Südring 6

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Antrag auf Baugenehmigung (22/2010) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, wurde bereits mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20100756) vom 17.11.2010 bauaufsichtlich genehmigt.

Nach Feststellung des Landratsamtes Bamberg am 27.09.2019 wurde das Dach der Garage nicht konform der genehmigten Planunterlagen errichtet. Anstelle des Dachabschlusses ist eine Dachterrasse an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entstanden. Um für die bis dato ungenehmigte bauliche Erweiterung rechtmäßige Zustände herzustellen wurde mit Antrag (09/2020) vom 20.02.2020 ein entsprechender Änderungsantrag über die Stadt Hallstadt eingereicht.

Mit Änderungsantrag (58/2020) vom 02.11.2020 wurde von der Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage abgesehen und es erfolgte eine Umplanung des Dachabschlusses zum Flachdach.

Der Bauherr beabsichtigt nun ebenfalls die Änderung des Garagendachs zum Flachdach, jedoch ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass die Höhe der Garage nun auf 2,95 m reduziert werden soll.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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 (09/2023) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 576 Gemarkung Hallstadt, Gartenstraße 29

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 3, Landsknechtstraße – Gartenstraße – Bahnlinie Bamberg/Lichtenfels“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 153,97 m² (Außenmaße ca. 11,99 m x 11,99 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 549 m² Grundstücksgröße eine GRZ I von 0,28 und GRZ II von 0,46 und eine GFZ von 0,56 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenzen,
- Dachneigung 35° anstatt 20°-30°,
- Dacheinschnitt in Form einer Dachterrasse.

Gemäß Stellplatzberechnung löst das Bauvorhaben einen Stellplatzbedarf von 7 Stellplätzen aus. Es ist geplant, dass insgesamt 8 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden sollen. Diese sollen an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und jeweils von der Gartenstraße aus angefahren werden. Hierbei wird die zulässige Breite der Grundstückszufahrt von max. 6,00 m überschritten. Dem Antrag geht hervor, dass von der Lage der Stellplätze im Bebauungsplan abgewichen werden soll.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

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. 3, Landsknechtstraße – Gartenstraße – Bahnlinie Bamberg/Lichtenfels“.

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

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen,
- Dachneigung 35° anstatt 20°-30°,
- Dacheinschnitt in Form einer Dachterrasse.

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

Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die Anfahrt aller Stellplätze hat über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt zu erfolgen. Die Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gartenstraße im Jahr 2023 umfassend saniert wird. Die Platzierung der Grundstückseinfahrt ist auf die entsprechende Straßenplanung abzustimmen.

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

Der erforderliche Kinderspielplatz ist auf Grundlage der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (-OFGS-) in ausreichender Größe auszustatten und mit Gehölzen zu begrünen.

Auf dem Grundstück soll ein Baum erster oder zweiter Wuchsordnung i. S. d. § 4 Abs. 3 OFGS gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (10/2023) Nutzungsänderung des Büros im Eg und des Lagers im OG in Wohnungen, Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/91, Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 20

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume im Erdgeschoss und des Lagers im Obergeschoss in zwei Wohnungen. Ferner soll an der westlichen Fassade ein Balkon mit einer Fläche von 7,35 m² (Außenmaße ca. 4,85 m x 2,50 m) errichtet werden.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich wurden nicht beantragt.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

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

Der erforderliche Kinderspielplatz ist auf Grundlage der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (-OFGS-) in ausreichender Größe auszustatten und mit Gehölzen zu begrünen.

Auf dem Grundstück soll ein Baum erster oder zweiter Wuchsordnung i. S. d. § 4 Abs. 3 OFGS gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

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 (11/2023) zur Errichtung eines Schnelllade-parks inklusive Trafostation, Leistungsmodule, Snack-Automat sowie Werbefahnenmasten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1770/13, Gemarkung Hallstadt, Heganger 26

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 30, Heganger“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer Schnellladeinfrastruktur zum Laden von Elektrofahrzeugen, bestehend aus 23 Ladesäulen mit je 350 kW maximaler Ladeleistung inkl. einer Trafostation und Leistungsmodulen bzw. Gleichrichtern. Außerdem ist das Aufstellen eines Snack-Automaten sowie drei Werbefahnenmasten vorgesehen.

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

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

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

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 30, Heganger“.

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung von Abstandsflächen

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Der beantragten Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Etwaige durch die Baumaßnahme bedingte Aufwendungen hinsichtlich Gehwegabsenkungen oder Versetzung von Straßenbeleuchtungsanlagen gehen grundsätzlich zu Lasten des Antragstellers bzw. Bauherren.

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 2 Bauleitplanung

TOP 2.1 Gemeinde Oberhaid; 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Unterhaid West" als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Ziel der Gemeinde Oberhaid ist es, eine seit 20 Jahren ansässige Firma für Abdichtungen im Bausegment, Erdung und Blitzschutz sowie Schalungszubehör am Standort zu halten. Nach-

dem die vorhandenen Kapazitäten an Hallen und im Verwaltungsgebäude nicht mehr ausreichen, wurde nach einer Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb gesucht. Eine Vergrößerung des Betriebes am Standort scheitert am Flächenmangel. In dem Zusammenhang wurden auch Potenziale der Innenentwicklung untersucht, welche ebenfalls nicht vorhanden sind. Da die Gemeinde Oberhaid über keine gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfes an Gewerbegrundstücken im ganzen Gemeindegebiet mehr verfügt, soll eine verbesserte Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegebiete erfolgen, um vor allem ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, die Stadt Hallstadt wurde als Nachbargemeinde in der ersten Stufe nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelte in seiner Sitzung vom 25.04.2022 in dieser Angelegenheit und trug keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

Im Zuge des Verfahrensschritts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird die Stadt Hallstadt im Bauleitplanverfahren erneut beteiligt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 17.01.2023 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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 2.2 Gemeinde Kemmern; 2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfackerstraße-Hauptstraße"; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kemmern hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 die Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfackerstraße - Hauptstraße“ beschlossen. Die Aufstellung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, auf den noch verbleibenden, unbebauten Grundstücken eine Wohnbebauung gemäß der nun geänderten Umgebungsverhältnisse zuzulassen. Aufgrund einer ehemals das Planungsgebiet kreuzenden 20-kV Doppelfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH konnte im damaligen Aufstellungsverfahren für die betroffenen Grundstücke nur eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss zugelassen werden. Auf dem Flurstück mit der Nr. 175, Gemarkung Kemmern, war aufgrund der Nähe zur Leitung überhaupt keine Bebauung zulässig.

Im Jahr 2016 hat die Bayernwerk Netz GmbH die entsprechende Leitung abgebaut und an anderer Stelle erdkabelt. Auf Grund dessen soll im Geltungsbereich der aufliegenden Änderung das Maß der zulässigen Bebauung auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss angehoben werden. Damit entspricht die mögliche Bebauung der umliegenden Grundstücke, die seinerzeit während der Planung keine Einschränkungen durch die Freileitung erfahren haben.

Des Weiteren wird das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung verfolgt und somit sparsam mit der Ressource Grund und Boden umgegangen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfackerstraße - Hauptstraße“ der Gemeinde Kemmern in der Fassung vom 09.02.2023 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Söder teilte folgendes mit:

- Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage (Götz Projekt GmbH), Lärchenweg 2/Ahornweg 1 und 3, 96103 Hallstadt:

In der Sitzung des BUV am 16.01.2023 wurde das Einvernehmen zur Bauvoranfrage des o.g. Bauvorhabens mit einem Mehrheitsbeschluss von 6 : 5 erteilt. Die erforderlichen Befreiungen zur Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung wurden für ein Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt Bamberg hat der Götz GmbH mit Schreiben vom 08.02.2023 mitgeteilt, dass die begehrten Befreiungen in einem Baugenehmigungsverfahren nicht erteilt werden könnten, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses über drei Grundstücke hinweg widerspreche der festgesetzten Bauweise, welche nur Einzel- und Doppelhäuser zulasse. Die planerische Zielsetzung würde aus Sicht der Genehmigungsbehörde durch diese Bauweise zerstört werden.

Vergleichsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Sicht des Landratsamtes ebenfalls nicht ersichtlich. Vor allem sei die Bebauung im Wacholderweg 19, 21 und 23 so explizit im Bebauungsplan vorgesehen.

Dem Vorhabensträger wurde die Zurücknahme des Antrags empfohlen.

- Gestaltung Verkehrskreisel, Laubanger (Media Markt):

Nachdem der Media Markt zukünftig seinen Standort nach Bamberg verlagern wird, stellt sich die Frage, ob der Verkehrskreisel im Laubanger auf Hallstadter Gebiet weiterhin Werbung für Media Markt zeigen soll. Die Anfrage wurde an die Stadt Hallstadt seitens des Media Marktes herangetragen.

Aus Sicht der Verwaltung würde sich eine andere Gestaltung des Verkehrskreisels empfehlen, welche einen Bezug zur Stadt Hallstadt herstellt.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Es lagen keine öffentlichen Wünsche und Anfragen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Silvia Philipp
Schriftführer/in