



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 12.06.2023**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung f. Stadtrat Hofmann  
Stadtrat Veit Popp, Vertretung f. Stadtrat Dr. Parthemüller

**Schriftführer/in**

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

**Referenten**

Planungsgruppe Strunz Kai Kutzner,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauleitplanung

- 1.1** Bebauungsplan "Peunt-Gründleinsbach" - 4. Änderung und Erweiterung;  
Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen **BA/856/2023**
- 1.1.1** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB;  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/857/2023**
- 1.1.1.1** Anregungen des Bürgers A vom 28.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/879/2023**
- 1.1.2** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/858/2023**
- 1.1.2.1** Keine Stellungnahmen (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/859/2023**
- 1.1.2.2** Stellungnahme des Landratsamtes vom 30.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/861/2023**
- 1.1.2.3** Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/862/2023**
- 1.1.2.4** Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 01.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/863/2023**
- 1.1.2.5** Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/864/2023**
- 1.1.2.6** Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/865/2023**
- 1.1.2.7** Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 14.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/866/2023**

rung)

- |                 |   |                    |
|-----------------|---|--------------------|
| <b>1.1.2.8</b>  | Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Bamberg - vom 22.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) | <b>BA/868/2023</b> |
| <b>1.1.2.9</b>  | Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern vom 06.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                   | <b>BA/867/2023</b> |
| <b>1.1.2.10</b> | Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 08.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) | <b>BA/869/2023</b> |
| <b>1.1.2.11</b> | Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                | <b>BA/870/2023</b> |
| <b>1.1.2.12</b> | Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 03.04.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)       | <b>BA/871/2023</b> |
| <b>1.1.2.13</b> | Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg vom 28.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                            | <b>BA/872/2023</b> |
| <b>1.1.2.14</b> | Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 07.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                               | <b>BA/860/2023</b> |
| <b>1.1.2.15</b> | Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                                 | <b>BA/873/2023</b> |
| <b>1.1.2.16</b> | Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 22.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                          | <b>BA/874/2023</b> |
| <b>1.1.2.17</b> | Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                              | <b>BA/875/2023</b> |
| <b>1.1.2.18</b> | Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 06.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                             | <b>BA/876/2023</b> |
| <b>1.1.3</b>    | Billigung des Entwurfes   | <b>BA/877/2023</b> |
| <b>1.1.4</b>    | Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-                |                    |

licher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

## 1.2 Bauleitplanung Nachbargemeinden

- 1.2.1** Gemeinde Kemmern; **BA/855/2023**  
2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfackerstraße-  
Hauptstraße";  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

## 2 Bauanträge

- 2.1** Antrag auf Baugenehmigung (10/2023) Nutzungsänderung des Büros **BA/854/2023**  
im Eg und des Lagers im OG in Wohnungen, Errichtung eines Bal-  
kons auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/91, Gemarkung Dörfleins, Hir-  
tenstraße 20 - Entscheidung über Abstandsflächenübernahme
- 2.2** Antrag auf isolierte Befreiung (13/2023) zur Errichtung einer Über- **BA/847/2023**  
dachung für einen Lagerplatz auf dem Friedhof auf dem Grundstück  
Fl. Nr. 691/6 Gemarkung Hallstadt, Johannesstraße 1 (nahe Friedhof-  
straße)
- 2.3** Antrag auf Baugenehmigung (14/2023) zum Neubau von Garagen **BA/848/2023**  
und Unterständen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3739, Gemarkung  
Hallstadt, Am Vesperbild 3
- 2.4** Antrag auf Baugenehmigung (16/2023) zum Neubau einer Praxis für **BA/878/2023**  
Physiotherapie auf dem Grundstück Fl. Nr. 29 Gemarkung Dörfleins,  
Dörfleinser Straße 60
- 2.5** Antrag auf Baugenehmigung (18/2023) zum Dachgeschossausbau **BA/880/2023**  
mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung  
Hallstadt, Landsknechtstraße 34
- 2.6** Antrag auf Baugenehmigung (20/2023) zur Nutzungsänderung von **BA/883/2023**  
Laden und Callcenter in Verkaufsraum und Großraumbüro mit zwei  
Dienstleistungsflächen im EG und 1. OG auf dem Grundstück Fl. Nr.  
916 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144
- 2.7** Antrag auf Baugenehmigung (21/2023) zur Errichtung eines Gebäu- **BA/881/2023**  
des mit vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten auf dem  
Grundstück Fl. Nr. 325/1 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 35
- 2.8** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (22/2023) zur **BA/882/2023**  
Renovierung, Neustrukturierung (Nutzungsänderung) der Flächen  
und Änderung der Fassaden mit Werbeanlagen auf dem Grundstück  
Fl. Nr. 1792/7 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 4
- 2.9** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (15/2023) Ände- **BA/884/2023**  
rungsantrag Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.

## 37 Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 16

**3** Mitteilungen

**4** 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgenden Punkt aufzunehmen:

Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (15/2023) Änderungsantrag Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 16

**Beschluss:**

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

**Angenommen: Ja 11 Nein 0**

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1 Bauleitplanung

---

#### TOP 1.1 Bebauungsplan "Peunt-Gründleinsbach" - 4. Änderung und Erweiterung; Behandlung der nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

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

---

#### TOP 1.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023 statt.

Während des Auslegungszeitraumes ist eine Stellungnahme des Bürgers A bei der Stadt Hallstadt eingegangen.

Prüfung der Stellungnahme mit Ergebnis und Abwägung.

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

---

**TOP 1.1.1.1 Anregungen des Bürgers A vom 28.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

„Ich bitte, bei der Bauleitplanung für die Flurnummern 57 sowie 90/208 sowie bei einer eventuellen Bauausführung zu berücksichtigen, dass die geplanten Maßnahmen dem Charakter und der Substanz der angrenzenden schützenswerten Einzeldenkmale auf Flurnummer 90/209 keinen Schaden zufügen. Ich verweise darauf, dass der Poenturm mit umlaufendem Mauerwerk und Einfriedungen eine geringe Gründungstiefe haben. Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein jegliches Bauvorhaben ist so durchzuführen, dass auf Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen auftreten. Der Bauherr wird noch vor Beginn der Ausführungsarbeiten die erforderliche Beweissicherung durchführen.

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

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

---

**TOP 1.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Am Bebauungsplanverfahren wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die nachfolgend aufgeführten 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Wasserwirtschaftsamt Kronach
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. PLEdoc GmbH, Essen
8. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Bamberg
10. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
12. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
13. Stadtwerke Bamberg
14. Kreisbrandrat Thomas Renner
15. FFW Hallstadt
16. Ordnungsamt Hallstadt
17. Stadt Bamberg
18. Gemeinde Bischberg
19. Gemeinde Gundelsheim
20. Gemeinde Kemmern
21. Gemeinde Oberhaid

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

---

**TOP 1.1.2.1 Keine Stellungnahmen (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Die nachfolgend aufgeführten vier Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
2. FFW Hallstadt
3. Ordnungsamt Hallstadt
4. Gemeinde Bischberg

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

---

**TOP 1.1.2.2 Stellungnahme des Landratsamtes vom 30.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

1. Landratsamt Bamberg (30.03.2023)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

**1)  
Naturschutz:**

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

Gesetzlicher Artenschutz:

Es ist der Abriss von Gebäuden vorgesehen. Diese können als Lebensstätten streng geschützter Arten dienen. Vor dem Abriss ist das Vorhandensein von Fledermäusen und Brutvögeln auszuschließen. Es muss ein fachkundiger Biologe die Gebäude möglichst zeitnah überprüfen. Sollte ein Vorkommen grundsätzlich ausgeschlossen sein, da die Gebäude nicht geeignet sind, ist dies zu vermerken. Sollte ein Vorkommen möglich sein, ist eine Besiedlung nach Möglichkeit zu verhindern oder es ist unmittelbar vor dem Abriss erneut ein Begang durchzuführen.

Vorzeitige Rodung:

Die Flurnummer 90/208 war bis vor kurzem noch ein völlig verwildertes und mit Gehölzen zugewachsenes Grundstück. Die Rodung steht im Zusammenhang mit der nun vorgelegten Planung. Der Verlust an innerstädtischen Grünflächen wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus, weshalb unbedingt eine Bepflanzung des Baugebietes und die Dachbegrünung der Flachdächer wie geplant erfolgen muss. Wenn möglich ist die Durchgrünung noch zu erhöhen.

Der Verlust an Brutplätzen durch die Rodung muss noch ausgeglichen werden. Nach Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wächst die gerodete Fläche aktuell wieder zu. Auch junger Gehölzaufwuchs ist als potentieller Vogelbrutplatz einzustufen. Vor einer endgültigen Rodung ist von einem fachkundigen Biologen festzustellen, dass die Fläche nicht von Vögeln als Brutplatz genutzt wird oder die Rodung findet in der brutfreien Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar statt.

## 2)

### **Immissionsschutz:**

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage ist schalltechnisch so auszulegen, dass die Nachbargebäude durch Lärm möglichst wenig belästigt werden.

Die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft durch die Tiefgarage sind zu ermitteln und zu beurteilen.

Orientierungswert- und Maximalpegelüberschreitungen sind durch optimale Anordnung des Zufahrtbereichs und bauliche Maßnahmen soweit wie möglich zu vermeiden. Ggf. ist der Zufahrtbereich der Tiefgarage weiter einzuhausen. Der Zufahrtbereich auf das Grundstück ist so zu legen, dass die Nachbarwohnhäuser (bzw. noch unbebaute Wohngrundstücke) möglichst wenig belästigt werden.

Auf die Ausführungshinweise in der Parkplatzlärmstudie des Bay. Landesamt für Umwelt wird verwiesen.

## 3)

### **Bodenschutz:**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 10/36, 57, 58/1, 59, 90/208 und 90/216 der Gemarkung Hallstadt sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst.

Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Mit den textlichen Hinweisen Nrn. 5 und 7 besteht Einverständnis.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Bodenschutzes gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

## 4)

### **Wasserrecht:**

Da das Wasserwirtschaftsamt Kronach als Träger öffentlicher Belange ebenfalls im Verfahren beteiligt worden ist, sind ergänzende Vorgaben der Fachbehörde zu berücksichtigen.

#### Standort:

Die Fl.-Nr. 90/216 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 90/208 und 57 liegen mit ihrer nördlichen Hälfte im 1952 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains von 1908.

Aktuell laufen für den Hochwasserschutz die Arbeiten zur Deichnachrüstung im Bereich Hallstadt-Dörfleins.

Gemäß Planunterlagen ist für den Gesamtort - und damit auch für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung - künftig von einem gesicherten Hochwasserschutz auszugehen.

Das Baugebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, jedoch gemäß Bayern-Atlas innerhalb von wassersensiblen Bereich.

#### Abwasserentsorgung:

Nach der Begründung soll das anfallende Abwasser im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser und das nicht im Gebiet zur Versickerung gelangende Regenwasser wird in dieses bestehende Entwässerungssystem eingeleitet.

Über dieses System erfolgt die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers.

### Niederschlagswasser:

Das Verbot für Schotter und Steingärten wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann nach der Begründung des Bebauungsplanes als Brauchwasser verwendet werden. Die Möglichkeit sollte als verbindliche Forderung im Bebauungsplan aufgenommen werden

Der Überlauf der Zisternen kann über die belebte Bodenzone oberflächlich in der Grünfläche versickern, dies ist aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser im Privatbereich wird die Ressource Wasser geschont. Zisternen sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht verbindlich festgeschrieben und gefordert werden.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden.

Der Überlauf der Zisterne könnte über Gießmulden oberflächlich abgeleitet und breitflächig auf dem Grundstück versickert werden und so zur Grundwasserneubildung einen Beitrag leisten. Darüber hinaus kann durch eine Dachbegrünung der Abfluss des anfallenden Niederschlagswasser entschärft und reduziert werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ggf. vor einer Einleitung vorzubehandeln.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; diese ist beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen zu stellen.

Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Kann eine flächenhafte Versickerung nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Unterirdischen Versickerungsanlagen ist - zum Schutz von Boden und Grundwasser - in jedem Falle eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Für Rigolen werden neben Kiesfüllungen auch Kunststoffelemente angeboten; diese sind in der Anschaffung meist etwas teurer, ermöglichen aber wegen ihrer deutlich höheren Speicherkapazität einen weitaus geringeren Platzverbrauch.

Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.

### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser soll über die kommunale Kanalisation der Kläranlage Bamberg zugeleitet werden. Nach der Begründung ist diese ausreichend leistungsfähig.

### Dacheindeckung:

Der Einsatz von Metaldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt.

Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig.

Dacheindeckungen und die Außenwände dürfen an der Oberfläche kein Kupfer, Zink, Blei größer 50m<sup>2</sup> oder Asbest enthalten.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Diese Materialien werden durch die Niederschläge sowie infolge von Rückspülprozessen freigesetzt und abgespült, was zu einer Umweltbeeinträchtigung durch belastete Niederschlagswasser führen kann.

#### Flachdächer:

Für die 3 Baurechte im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer festgesetzt. Die Flachdächer sind zu begrünen. Aus fachlicher Sicht wird begrüßt, dass sämtliche Flachdächer in flächiger Dachbegrünung herzustellen sind.

Der Einsatz von Dachbegrünung kann sowohl das anfallende Niederschlagswasser stark reduzieren, als auch positive Auswirkungen auf das Raumklima in dem Gebäude haben.

#### Erneuerbare Energien:

Die Nutzung von Solarenergie und Erdwärme ist nach dem Bebauungsplan zulässig, die Möglichkeit sollte als verbindliche Forderung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Trotz Dachbegrünung ist der Einsatz regenerativer Energien möglich.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen.

Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

#### Versiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden.

Dies wäre z. B. durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, die eine Versickerung des Niederschlages zulassen, möglich.

Sofern nutzungsbedingt möglich (beispielsweise bei Fußwegen, gering genutzten Parkplätzen, Flächen ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.), sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden.

Befestigte Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung und Sammelstellen) sollten in teilversickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Splitt-Fugen, wassergebundene Bauweisen).

#### Wassersensibler Bereich:

Die Auswirkungen eines wassersensiblen Bereichs können unterschiedlich sein.

In der Regel handelt es sich dabei um Flächen, die mit einer unbekanntem statistischen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden können oder bei denen es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen kommen kann.

Zum Schutz vor Schäden sollte neben hohen Grundwasserständen auch die Gefährdung durch Hochwasser bei der weiteren Planung von den Bauherren berücksichtigt werden.

#### Bauwasserhaltung:

Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich und die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich sein, stellt diese einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar. Hierfür muss eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG i.V. m Art. 70 BayWG beantragt werden.

Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg mit allen erforderlichen Unterlagen zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

#### Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das in der Kilianstraße bzw. in der Straße „Marktplatz“ bestehende Versorgungsnetz und ist problemlos möglich.  
Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

#### Wassergefährdende Stoffe:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

## **5)**

### **Verkehrswesen:**

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Belange des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Müllabfuhr zu berücksichtigen. Die Einsatzfahrzeuge des Brandschutzes und des Rettungsdienstes müssen jederzeit und ungehindert jedes Gebäude erreichen können. Daher ist die Zuwegung ausreichend zu dimensionieren.

Auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird vorliegend (in der Planbegründung) nicht eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplätze in entsprechender Anzahl spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die einzige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge soll über die gemeindliche Kilianstraße geschaffen werden. Vor dem geplanten Gebäude (Fl.-Nr. 90/216) sind entlang der Kilianstraße Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellflächen für Mülltonnen etc. vorgesehen. Die Stadt Hallstadt sollte prüfen, ob die Abstellflächen im Sichtfeld der Grundstückszufahrt zum Liegen kommen. Sichtfelder sind grundsätzlich freizuhalten. Nachdem die geplante Zufahrt die einzige Erschließung für Fahrzeuge darstellt, findet der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr über diese Fläche statt. Es sollte daher verstärkt auf die Verkehrssicherheit in diesem Bereich geachtet werden.

## **6)**

### **Abfallwirtschaft:**

Der Landkreis Bamberg ist gemäß Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes - BayAbfG- für die ordnungsgemäße und reibungslose Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung zuständig (entsorgungspflichtige Körperschaft).

Entsprechend den Regelungen des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Bamberg müssen die Abfallbehälter im Holsystem von den Bürgern so auf oder vor dem Grundstück zur Leerung bereitgestellt werden, dass die Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

Sind Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten anfahrbar, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen.

Um eine reibungslose und dauerhafte Abfallentsorgung (Leerung der Restabfall-, Bio- und Papierbehälter; Abholung „gelber Sack“, Abholung von Sperrmüll) durch Abfallsammelfahrzeuge (Stand der Technik) ohne zusätzlichen Aufwand für die Bürger zu gewährleisten, sind die geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft Ver-

kehr, denen auch die Entsorgungsbetriebe unterliegen, zu beachten. Dazu gehören u.a. folgende Punkte:

- Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein.
- Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr ist grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m zu gewährleisten.
- Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.
- Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
- In Neubaugebieten sind die Zufahrten zu den Abfallbehälter-Standplätzen grundsätzlich so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.
- Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten (vor dem 01.10.1979 errichtet/gewidmet) in Ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gelten hier grundsätzlich die Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften, da es sich dabei um die Errichtung von Neuanlagen handelt.
- Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.
- Wendekreise/Wendescheifen sind dann geeignet, wenn sie
  - a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig;
  - b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
  - c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben;
- Wendekreise bzw. -schleifen sind nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06-“ so zu planen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Können aufgrund örtlicher Verhältnisse Wendekreise bzw. -schleifen nicht angelegt werden, so sind mindestens sogenannte Wendehämmer einzurichten (s. RASSt 06, Bild 57). Die Wendehämmer sind so zu gestalten, dass nur ein- bis zweimal zurückgestoßen werden muss, um den Wendevorgang auszuführen.
- Hinweise zu geeigneten Maßen von Wendeanlagen sind den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) zu entnehmen. Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge wenden können. Zur Leerung der Behälter für Restabfall, Bioabfall sowie Altpapier setzen die vom Landkreis Bamberg beauftragten Entsorgungsunternehmen i. d. R. Fahrzeuge ein, die mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen vergleichbar sind.
- Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.

Bei Fragen steht der Fachbereich Abfallwirtschaft am Landratsamt Bamberg gerne zur Verfügung.

7)

**Bauleitplanung:**

Die Stellungnahme des Fachbereichs Bauleitplanung wird ggf. nachgereicht.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

zu 1)

**Naturschutz:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gesetzlicher Artenschutz:

Die textliche Festsetzung A 9 Artenschutz wird wie folgt ergänzt:

Vor dem Gebäudeabriss ist das Vorhandensein von Fledermäusen und Brutvögeln auszuschließen. Die Gebäude sind durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen. Ist ein Vorkommen grundsätzlich ausgeschlossen, da die Gebäude nicht geeignet sind, ist dies zu vermerken. Ist ein Vorkommen möglich, ist eine Besiedlung durch geeignete Vermeidungs- oder Vergrämerungsmaßnahmen zu verhindern. Unmittelbar vor dem Abriss ist erneut eine Kontrollbegehung durchzuführen.

Der Bauherr wird aufgefordert, die Überprüfung der Gebäude zu veranlassen.

Vorzeitige Rodung:

Eine Bepflanzung bzw. Dachbegrünung, wie im Plan dargestellt bzw. wie in den textlichen Festsetzungen enthalten, ist somit verbindlich umzusetzen.

In den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzflächen entstehen durch die neuen Pflanzen auch neue Brutmöglichkeiten.

zu 2)

**Immissionsschutz:**

Eine lärmtechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Im Ergebnis treten keine unzulässigen Belastungen auf. Die Untersuchung wird der Begründung im weiteren Verfahren als Anhang beigelegt.

zu 3)

**Bodenschutz:**

Die Ausführungen und die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

zu 4)

**Wasserrecht:**

Die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet, zum Hochwasserschutz und zum wasser-sensiblen Bereich werden zur Kenntnis genommen.

Abwasserentsorgung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mangels bodenrechtlichen Bezugs ist eine Festsetzung zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser nicht möglich.

Zisternen sind zulässig. Da der Bauherr ohnehin beabsichtigt, das Niederschlagswasser zu versickern, besteht kein Bedarf für die zwingende Festsetzung von Zisternen. Ein Beitrag zur Grundwasserneubildung ist auf jeden Fall gegeben.

Zum Einleiten von Niederschlagswasser wird auf den Hinweis Nr. 4 im Textteil zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Hinweis Nr. 4 im Textteil wird hinsichtlich der Alternative zur flächenhaften Versickerung sowie zur Einschränkung bei punktueller Versickerung entsprechend ergänzt. Entsprechende Versickerungsanlagen werden vorgesehen und fachgerecht ausgeführt.

Schmutzwasser:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dacheindeckung:

Die Ausführungen zu Metalldächern werden zur Kenntnis genommen. Metalldächer werden vom Bauherrn nicht vorgesehen. Für die beabsichtigte Attika wird eine den Anforderungen entsprechende Beschichtung vorgesehen. Ein diesbezüglicher Hinweis auf die erforderliche Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 wird in den Textteil aufgenommen.

Flachdächer:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Erneuerbare Energien:

Im Hinblick auf die aktuell in Veränderung befindlichen gesetzlichen Regelungen zur Nutzung regenerativer Energie wird an der bloßen Zulässigkeit festgehalten. Die zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden gesetzlichen Regelungen zur Sicherstellung des entsprechenden Anteils an regenerativer Energie werden dann entsprechend berücksichtigt.

Ein Baugrundgutachten liegt als Anhang zur Begründung bereits vor.

Versiegelung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung B Punkt 3 wird verwiesen.

Wassersensibler Bereich:

Die Ausführungen zum wassersensiblen Bereich werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Bezüglich hohen Grundwasserstands bzw. Hochwasser wird auf die bereits vorhandenen Hinweise Nr. 6 (Kellergeschosse als weiße Wanne) und 8.5 (hochgezogene Lichtschächte etc.) verwiesen.

Bauwasserhaltung:

Zu Bauwasserhaltung und Grundwasserabsenkung wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Trinkwasserversorgung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wassergefährdende Stoffe:

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht beabsichtigt.

**zu 5)**

**Verkehrswesen:**

Eine für Brandschutz und Rettungsdienst ausreichende Zufahrt ist gewährleistet.

Es sind 34 Stellplätze vorgesehen. Dies wird in der Begründung ergänzt. Davon sind 33 für die Mehrfamilienhäuser erforderlich.

Der Anbau am denkmalgeschützten Anwesen „Marktplatz 15“ bedingt die Schaffung von zwei Stellplätzen. Aufgrund der Lage im historischen Stadtkern und der dort herrschenden räumlich beengten Verhältnisse und des Platzbedarfs für die spätere öffentliche Durchwegung kann nur ein Stellplatz nachgewiesen werden. Der weitere Stellplatz wird finanziell abgelöst.

Das erforderliche Sichtfeld wurde geprüft. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrssicherheit wird ein Spiegel auf der Nordseite der Kilianstraße angebracht.

**zu 6)**

**Abfallwirtschaft:**

Die Müllbehälter werden an der Kilianstraße zur Leerung bereitgestellt. Entsprechende Abstellflächen werden im Plan vorgesehen. Eine Einfahrt des Müllfahrzeugs in das Baugebiet ist nicht vorgesehen.

Die weiteren Ausführungen dienen zur Kenntnis, sind aber hier nicht von Belang.

**zu 7**

**Bauleitplanung**

Es wird festgestellt, dass eine Stellungnahme der Fachabteilung „Bauleitplanung“ des Landratsamtes Bamberg bis zur Sitzungsbehandlung nicht bei der Stadt Hallstadt eingegangen 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 1.1.2.3      Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Hallstadt werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass keine grundsätzlichen Einwände erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.4      Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 01.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von uns als Baulastträger der Staatsstraße 2281 keine Einwände, soweit die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau berücksichtigt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass der Verlauf der Staatsstraße 2281 dem Baugebiet im Bereich der Einmündung Bamberger Straße / Mainstraße bis auf etwa 100 m nahekommt. Im weiteren Verlauf entfernt sich die Staatsstraße zunehmend vom Baugebiet. Darüber hinaus besteht eine entsprechende Abschirmung durch den dazwischen liegenden umfangreichen Gebäudebestand, so dass durch den Verkehrslärm von der St 2281 keine Beeinträchtigung des neuen Baugebietes entsteht.

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

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

---

**TOP 1.1.2.5      Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Zum Vorentwurf, Stand: 06.02.2023, der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

**1)**

**Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die Wasserversorgung derzeit als gesichert angenommen werden. Wasserschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

**2)**

**Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung**

Der vorgelegte Bebauungsplan kommt im eingedeichten Gebiet von Hallstadt zu liegen und ist aktuell mindestens bis zu einem HQ100 geschützt.

Die Fläche befindet sich jedoch in einem sogenannten Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse (HQextrem entspricht in etwa HQ1000 mit ca. 1,5 bis 1,6-fachem HQ100-Abfluss). Demnach kann es bei noch selteneren bzw. größeren Hochwässern als dem festsetzungsrelevanten HQ100 zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Dies und die daraus folgende angepasste Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen. Wir verweisen auf die Verbote des § 78c WHG.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

### 3)

#### **Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz**

Im Innenbereich ist eine Nachverdichtung im Wesentlichen mit Mehrfamilienhäusern geplant. Die Schmutzwasserentsorgung kann hier als grundsätzlich gesichert bezeichnet werden. Die Stadt Hallstadt ist an das Klärwerk der Stadt Bamberg angeschlossen. Hallstadt entwässert im Misch- und Trennsystem.

Die vorgesehene Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem ist zu begrüßen, diese nachhaltige Niederschlagswasserbeseitigung entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit bevorzugt ortsnah versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die oberirdische Versickerung über bewachsenen Oberboden wünschenswert und nachhaltig. Eine planmäßige Versickerung setzt allerdings zwingend ausreichende Kenntnisse des Baugrunds voraus. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist für eine gesicherte Erschließung eine geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzusehen.

Soweit die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV mit TRENGW bzw. TREN OG überschritten werden, ist beim Landratsamt Bamberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und im Verfahren u.a. das DWA-Arbeitsblatt A 102-2 bzw. das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.

Für die Niederschlagswassereinleitung aus der bestehenden Regenwasser-Kanalisation im Bereich „Peunt-Gründleinsbach“ liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 14.11.2011 vor. Wesentliche Änderungen zu den damaligen Antragsunterlagen wären beim Landratsamt anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Abschließend weisen wir allgemein darauf hin, dass bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) die Rückstauenebene zu beachten ist. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

### 4)

#### **Altlasten**

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

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

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

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

## **5)**

### **Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

#### **Zu 1)**

##### **Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 2)**

##### **Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung**

Die Ausführungen zum HQextrem werden zur Kenntnis genommen.

Heizölverbraucheranlagen, die nach § 78c WHG im Risikogebiet verboten sind, werden nicht errichtet.

Da Starkregenereignisse nicht verhindert werden können, wird seitens des Bauherrn auf mögliche Gefahren im Bereich der Tiefgarage durch entsprechende Warnhinweisschilder bezüglich des Nutzungsverhaltens bei Starkregenereignissen hingewiesen.

Die Ausführungen zum wassersensiblen Bereich werden in der Begründung ergänzt.

Die aktuellen Arbeiten zur Hochwasserfreilegung schützen künftig vor Überschwemmungen eines HQ 100. Gegen hohe Grundwasserstände wird die Tiefgarage durch Ausführung als weiße Wanne geschützt. Auf den entsprechenden Hinweis Nr. 6 im Textteil wird verwiesen.

#### **Zu 3)**

##### **Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz**

Die Mitteilung, dass die Schmutzwasserentsorgung als grundsätzlich gesichert bezeichnet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Baugrundgutachten mit entsprechenden Aussagen zur Versickerung liegt vor. Die im weiteren vom Bauherrn beabsichtigte Versickerungsanlage wird dem Rechnung tragen.

Bezüglich NWFreiV, TRENGW und TREN OG wird auf den bereits im Textteil enthaltenen Hinweis Nr. 4 verwiesen.

Sollte sich im Zuge der Erschließungsplanung wesentliche Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswassereinleitung aus der bestehenden Regenwasser-Kanalisation im Bereich „Peunt-Gründleinsbach“ ergeben, wird rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

Auf den Schutz gegen Rückstau wird unter Hinweis Nr. Nr. 4 bereits hingewiesen.

#### **Zu 4)**

##### **Altlasten**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Hinweis Nr. 7 im Textteil zum Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **Zu 5**

##### **Zusammenfassung**

Auf die obige Abwägung wird verwiesen.

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

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

---

#### **TOP 1.1.2.6      Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

##### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Vorhaben umfasst ein wertvolles mittelalterliches Einzeldenkmal sowie ein Bauvorhaben benachbart zu diesem und weiteren als Einzeldenkmal eingetragenen Bauten und einer Gartenanlage.

- Der Baukörper zunächst des Einzeldenkmals befindet sich im Bereich des Altortes und sollte daher mit Satteldach und roter Ziegeldeckung ausgebildet werden
- Bei Planung und Bau der Tiefgarage und der dem als Einzeldenkmal eingetragenen Garten, ist der ummauerte Garten mit Gartenhaus als Türmchen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie bereits unter 1.2 Denkmalschutz festgestellt, liegt ein großer Teil des Vorhabenbereichs im ausgewiesenen Bodendenkmal:

- D-4-6031-0223 - Archäologische Befunde im Bereich der früh- bis spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Hallstadt.

Entsprechend ist der dortige Hinweis lediglich auf Art. 8 BayDSchG wie auch bei den Hinweisen und Empfehlungen nicht ausreichend. Vielmehr ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für alle Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich erforderlich. Im Vorfeld dieser Planung wurden bereits im Jahr 2020 in sechs Bereichen des Vorhabenbereichs archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, die zeigten, dass überall auch in Bereichen die bisher nicht als Bodendenkmal ausgewiesen sind, Bodendenkmäler liegen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

#### Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof

(Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236

[bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

- Beim Anbau am Einzeldenkmal ist bereits „Satteldach“ festgesetzt. Bei den möglichen Dachziegelfarben wird „schwarz“ herausgenommen.
- Es wird sichergestellt, dass der ummauerte Garten mit Gartenhaus vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen geschützt wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG wird beantragt werden.

Die Planung betrifft einen bestehenden Bebauungsplan bzw. bestehende Bebauung, eine Verlagerung kann daher nicht erfolgen. Zudem steht dem der landesplanerische Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“ entgegen.

Die bisher im Plan dargestellte Ausdehnung des Bodendenkmals wird entsprechend aktualisiert.

Der gewünschte Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, sowie thematisch in die Begründung und in den Umweltbericht.

Zu den Hinweisen merkt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt folgendes an:

Der Bauherr ist bereits in Kontakt mit der Denkmalpflege, die Abstimmungen für die erforderlichen Arbeiten laufen bereits.

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

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

---

**TOP 1.1.2.7      Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 14.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme mit der Mitteilung, dass von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer nicht betroffen werden, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.8      Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH -Kundencenter Bamberg - vom 22.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH betrieben werden, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.9 Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern vom 06.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Aus Sicht der Immobilien Freistaat Bayern bestehen gegen die Änderung keine Einwände.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass aus Sicht der Immobilien Freistaat Bayern keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.10 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 08.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Gegen die vorliegende Planung der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank!

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.11 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten im Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Mitteilung, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Einwände gegen die Planung hat, Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Punkten wie folgt:

Der Bauherr wird beauftragt, sich zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen.

Derzeit sind keine eigenen oder Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich bekannt.

Ein Hinweis auf ausreichenden Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen ist im Textteil unter Hinweise Punkt 8.2 bereits enthalten. Das genannte Merkblatt wird hier ergänzt.

Auf geeignete Trassenbreiten wird im Textteil unter Hinweise Punkt 8.3 bereits hingewiesen.

Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen und von der Verwaltung nur für Planungszwecke verwendet.

**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                    Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom  
1.1.2.12            03.04.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

In die Begründung wird aufgenommen, dass im Geltungsbereich Kommunikationsanlagen der Vodafone GmbH vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung wird in den Textteil aufgenommen. Der Bestandsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt.

In den Textteil wird unter Hinweise aufgenommen, dass Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Anlagen mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beantragen sind und ggf. Kosten für Verlegung oder Ersatz zu erstatten sind.

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

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

---

#### **TOP 1.1.2.13 Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg vom 28.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg für den o. g. Bebauungsplan 4D „Peunt/Gründleinsbach“.

##### Stellungnahme Strom- und Gasversorgung:

Vom Marktplatz verläuft ein Niederspannungskabel sowie eine Gasmitteldruckleitung in einem Schutzrohr in die geplante Stichstraße und versorgt das Gebäude Marktplatz 15.

Von der Kilianstraße ist auf das Grundstück 90/216 eine Gasmitteldruckleitung verlegt. Sollte diese Versorgung nicht mehr benötigt werden, muss der Anschluss an der Gashau(p)tleitung getrennt und verschlossen werden.

Die vorhandenen Leitungen/Kabel sind während der Bauzeit zu sichern.

Des Weiteren dürfen die Versorgungskabel/-Leitungen nicht überbaut oder mit Pflanzen / Bäumen bepflanzt werden.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind von den ausführenden Firmen die aktuellen Leitungsbestandspläne bei uns anzufordern. Jedes Kabel ist als unter Spannung und jede Leitung als unter Druck stehend zu betrachten und jede Beschädigung – auch geringfügige Druckstellen und Beschädigung der Umhüllung – ist unverzüglich bei den Stadtwerke Bamberg zu melden.

Werden während der Ausführung Leitungen der Stadtwerke Bamberg freigelegt, darf der Graben erst nach Zustimmung durch die Stadtwerke Bamberg wieder verfüllt werden.

#### Wasserversorgung:

Das Gebiet der Stadt Hallstadt liegt nicht im Versorgungsbereich der Stadtwerke Bamberg.

#### Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:

Es bestehen keine Einwände.

#### Stellungnahme Fernwärmeversorgung:

Die Stadtwerke Bamberg Wärme und Energieerzeugungs GmbH hat keine Bedenken.

#### Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

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

#### Stellungnahme ÖPNV:

Aus Sicht der STVP bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, bezüglich der Strom- und Gasversorgung entsprechende Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Ausführungen zu den übrigen Punkten werden – da ohne Abwägungsrelevanz – lediglich zur Kenntnis genommen.

**Angenommen:        Ja: 10 Nein: 0**

#### **Anmerkung:**

Stadtrat Werner bei Abstimmung abwesend.

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

---

#### **TOP        Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 07.03.2023 (B-Plan Peunt- 1.1.2.14    Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Gerne komme ich Ihrer Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Abwehrenden Brandschutz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB § 4 Abs. 1 nach. Grundlage dieser Stellungnahme ist das per Mail vom 01.03.2023 übermittelte Anschreiben und Planunterlagen in der Fassung vom 06.02.2023 durch Ihr Büro. Die Stellungnahme wurde mit der örtlichen Feuerwehr Hallstadt abgestimmt.

#### **I. Zufahrt/Zugang**

- a) Laut vorgelegter Planung sind Gebäude im Bebauungsplangebiet weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Kiliansstraße (sic) und Marktplatz entfernt. Eine Feuerwehrzufahrt ist demnach von Seiten der Kilianstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt einzurichten. (Bay-BO Art.5)
- b) Von Seiten des Marktplatzes ist ein Feuerwehrzugang einzurichten mit einer Breite von mind.1,25 m. Dies ist vorliegender Planung sichergestellt.

- c) Für die Ausgestaltung der Zufahrt und des Zuganges ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in Bayern anzuwenden.

## **II. Bewegungsflächen**

- a) Um wirksame Löscharbeiten einleiten und durchführen zu können, ist eine Bewegungsfläche im Anschluss an die Feuerwehrezufahrt in der Größe von 7 m x 12 m im Bereich der Tiefgarageneinfahrt zu planen. Die dargestellten Stellplätze sind entsprechend anzuordnen.
- b) Für die Ausgestaltung der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in Bayern anzuwenden.

## **III. Aufstellflächen**

- a) Um den zweiten Rettungsweg aus Nutzungseinheiten durch Geräte der Feuerwehr sicherstellen zu können, sind Aufstellflächen notwendig.  
Bis 8 m Brüstungshöhe der anzuleitenden Stellen kann dies durch tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen. Hier sind Aufstellflächen von mind. 2 m x 3 m und möglichst geradlinige Wege erforderlich. Über 8 m sind Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug notwendig.

## **IV. Löschwasserversorgung**

- a) Für das dargestellte Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von 2 h ist (sic) zu gewährleisten.
- b) Der Löschwasserbedarf ist aus Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zum Objekt sicherzustellen, wobei die Entfernung zur ersten Entnahmestelle max. 75 m betragen darf.
- c) Hierzu ist ein Hydrant im Bereich der Bewegungsfläche mit Wasserleitungsring-schluss zum Marktplatz vorzusehen. Sollte dies aus privatrechtlicher Widmung des Weges zum Marktplatz nicht möglich sein, ist ein Hydrant direkt an der Feuerwehrezufahrt Kilianstraße vorzusehen.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

### **I. Zufahrt/Zugang**

- a) Die Zufahrt bis zur Tiefgarage wird als Feuerwehrezufahrt mit entsprechend ausreichender Tragfähigkeit und Breite eingerichtet.
- b) Kenntnisnahme
- c) Die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in Bayern wird für die Ausgestaltung angewendet; ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.

### **II. Bewegungsflächen**

- a) Die Bewegungsfläche wird entsprechend vorgesehen.
- b) Die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr in Bayern wird für die Ausgestaltung angewendet (s. oben zu I. c)

### **III. Aufstellflächen**

- a) Die notwendigen Aufstellflächen werden üblicherweise im Brandschutzkonzept niedergelegt und sind im Plan bereits berücksichtigt.  
Es werden keine Brüstungshöhen über 8 m entstehen.

#### **IV. Löschwasserversorgung**

- a) Der Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h ist gewährleistet.
- b) Kenntnisnahme; der entsprechend unter c) gewünschte Hydrant wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

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

---

**TOP 1.1.2.15      Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Die Stadt Bamberg bedankt sich für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan(s) Nr. 4D „Peunt/Gründleinsbach“ der Stadt Hallstadt.

Belange der Stadt Bamberg sind nicht berührt. Die Stadt Bamberg erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass keine Einwände gegen die Planung erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.16      Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 22.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Der Gemeinderat Gundelsheim hat in der Sitzung vom 18.03.2023 von der 4. Änderung des Bebauungsplans 4D „Peunt/Gründleinsbach“ Landkreis Bamberg, in der vorliegenden Form Kenntnis genommen und erhebt keine Einwendungen.

Gerne stehe ich bei Fragen zur Verfügung.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass der Gemeinderat Gundelsheim keine Einwendungen erhebt, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.17 Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans „Peunt/Gründleinsbach“ durch die Stadt Hallstadt wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.03.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB behandelt.

Nach Prüfung der mit Schreiben vom 01.03.2023 übersandten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens der Gemeinde Kemmern keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung bestehen.

Auf eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird verzichtet.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Mitteilung, dass keine Einwendungen oder Bedenken bestehen und auf eine weitere Beteiligung verzichtet wird, zur Kenntnis und beschließt daher, die Gemeinde Kemmern am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

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

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

---

**TOP 1.1.2.18 Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 06.03.2023 (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Die Gemeinde Oberhaid nimmt zu der vorgelegten Bauleitplanung „Peunt/Gründleinsbach“ – 4. Änderung und Erweiterung durch die Stadt Hallstadt wie folgt Stellung:

„Da eine Auswirkung der vorgelegten Planung auf die Bauleitplanung der Gemeinde Oberhaid nicht zu erkennen und nicht zu erwarten ist, werden keine Einwendungen gegen die Planung geltend gemacht.“

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass die Gemeinde Oberhaid keine Einwendungen geltend macht, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

---

**TOP**      **Billigung des Entwurfes**  
**1.1.3**

**Beschluss:**

**BILLIGUNGSBESCHLUSS**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf zum

Bebauungsplan Nr. 4D „Peunt/Gründleinsbach“  
4.Änderung und Erweiterung in der Fassung

vom 12.06.2023.

**Angenommen:      Ja: 10 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**      **Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Betei-**  
**1.1.4**      **ligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4**  
            **Abs. 2 BauGB**

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

**Angenommen:      Ja: 11 Nein: 0**

---

**TOP 1.2      Bauleitplanung Nachbargemeinden**

---

**TOP**      **Gemeinde Kemmern;**  
**1.2.1**      **2. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfackerstraße-Hauptstraße";**  
            **Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4**  
            **Abs. 2 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 erdverkabelt. 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.

Die Stadt Hallstadt wurde als Nachbargemeinde bereits frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und das Vorhaben beschlussmäßig durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 13.03.2023 behandelt.

#### **Beschluss:**

Auf den bereits gefassten Beschluss vom 13.03.2023 wird verwiesen:

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: 11 Nein: 0**

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

---

## **TOP 2     Bauanträge**

---

### **TOP 2.1     Antrag auf Baugenehmigung (10/2023) 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 - Entscheidung über Abstandsflächenübernahme**

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Büros im EG und des Lagers im OG in Wohnungen mit Errichtung eines Balkons. Der entsprechende Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 10/2023) wurde gestellt und in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 13.03.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Nach Vorprüfung des Bauantrages im Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben die freizuhaltenden Abstandsflächen zu den Grund-

stücksgrenzen nicht einhalten kann, wodurch eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme erforderlich wird.

Die Stadt Hallstadt würde sich mit dieser Zustimmung damit einverstanden erklären, dass diese Flächen von solchen baulichen Anlagen freizuhalten sind, die nach der BayBO innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sind und Gebäude auf ihrem Grundstück die zusätzlichen erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Durch diese Abstandsflächenübernahme werden weitere bauliche Errichtungen innerhalb dieses Bereiches kaum mehr möglich sein.

Gemäß den eingereichten Planunterlagen wird eine Abstandsflächenübernahme auf dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 254/136 der Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße beantragt. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan „Nr. 7, Untere Hut“ als private Grünfläche festgesetzt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Sachverhalt der Verwaltung und dem Antrag auf Abstandsflächenübernahme.

Die Stadt Hallstadt stimmt der Abstandsflächenübernahme auf dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 254/136 der Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße für das Bauvorhaben (BVz. 10/2023) auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/91 der Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 20, zu.

Auf eine Entschädigung in Form einer Geldleistung wird verzichtet.

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

---

### **TOP 2.2    Antrag auf isolierte Befreiung (13/2023) zur Errichtung einer Überdachung für einen Lagerplatz auf dem Friedhof auf dem Grundstück Fl. Nr. 691/6 Gemarkung Hallstadt, Johannesstraße 1 (nähe Friedhofstraße)**

Auf dem städtischen Lagerplatz im Friedhof werden das für die Friedhofsabteilung benötigte Material und Arbeitsgeräte gelagert. Um die vorhandenen Gegenstände witterungsgeschützt lagern zu können, wird beabsichtigt eine Überdachung in diesem Bereich zu errichten.

Die Überdachung soll mit einer Grundfläche von 30,47 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 5,80 m x 5,30 m) errichtet werden. Bei einer mittleren Wandhöhe von 2,43 m ergibt sich ein umbauter Raum von 74,70 m<sup>3</sup>.

Aufgrund der Außenmaße der geplanten Überdachung handelt es sich um ein Gebäude das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei errichtet werden kann.

Der Art. 57 BayBO regelt die Verfahrensfreiheit von Vorhaben der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen. Verfahrensfrei ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO). Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westlich Karlstraße“. 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 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überbauung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf isolierte Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überbauung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“

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

Das Flachdach ist flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünen; hierbei ist auf einen ausreichenden fachgerechten Schichtdeckenaufbau im Sinne des § 5 Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu achten.

Pflanzmaßnahmen und Begrünungen (Dachflächen und Fassaden) sind nach den einschlägigen Regeln der Technik auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

**TOP 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (14/2023) zum Neubau von Garagen und Unterständen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3739, Gemarkung Hallstadt, Am Vesperbild 3**

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

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau von Garagen und Unterständen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 124,44 m<sup>2</sup> errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 2.195 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,22 und zu entnehmen.

Im Bereich der baulichen Anlagen sind Grunddienstbarkeiten für den bestehenden Regenwasserkanal- und einem Starkstromkabel grundbuchrechtlich zugunsten der Stadt Hallstadt eingetragen. Es ist sicherzustellen, dass zu jeder Zeit eine Möglichkeit insbesondere für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten im Umgriff der bestehenden Leitungen (Regenwasserkanal; DN 700) und baulichen Anlagen im Zuge des Hochwasserschutzes gewährleistet wird.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze und der Dachform zur Errichtung eines leicht geneigten Pultdachs anstatt eines Satteldachs.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Es wurde angegeben, dass die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt wurde.

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 3738/2

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt: / Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

- Überschreitung der Baugrenze,
- Leicht geneigtes Pultdach anstatt Satteldach

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. Es ist durch den Antragsteller sicherzustellen, dass im Sinne der bestehenden Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Hallstadt, zu jeder Zeit eine Möglichkeit insbesondere für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten im Umgriff der bestehenden Leitungen (Regenwasserkanal; DN 700) und baulichen Anlagen im Zuge des Hochwasserschutzes gewährleistet wird.

Hinweis: Der Gründleinsbach ist als Gewässer zweiter Ordnung (GEW II) kategorisiert. Aufgrund der Nähe zur Uferlinie des geplanten Gebäudes sind gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen zum Bauvorhaben einzuholen.

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

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Dr. Kühlbrandt, Luche, Wolf P.

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

## **TOP 2.4 Antrag auf Baugenehmigung (16/2023) zum Neubau einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Fl. Nr. 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 im rückwärtigen Grundstücksbereich des Anwesens Dörfleinser Straße 60. Hierfür werden Teile der bestehenden Nebenanlagen zurückgebaut und an dessen Stelle der geplante Neubau mit seiner Grundfläche von ca.

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 156,16 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 11,37 m x 13,87 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 Dörfleinser 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 Seebachmarter zum Zuge kam, vorgeschlagen.

### **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.

Um die Aufrechterhaltung der historisch gewachsenen gärtnerische 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 Nichteinhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 30

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 zum Zuge kam, 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 2.5 Antrag auf Baugenehmigung (18/2023) zum Dachgeschossausbau mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landknechtstraße 34**

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 (§ 30 BauGB).

Der ursprüngliche Bauantrag wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt in der Sitzung am 09.03.2020 behandelt. Dieser umfasste die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gebäudeausmaßen von 24,97 m x 12,67 m, Bauweise II. Gegenstand des Bauvorhabens waren die Errichtung von 10 Wohnungen (EG: 4 / OG: 4 / DG: 2) und 12 Stellplätzen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt fasste am 09.03.2020 folgenden Beschluss:

*„Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Es wurden folgende Befreiungen beantragt:*

- *Drehung der Firstrichtung um 90°,*
- *Überschreitung der eingezeichneten Baugrenzen nach Süden und Norden.*

*Diesen Befreiungen wird zugestimmt.*

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen – es gilt die BauNVO 1968 - sind mit dem Hauptgebäude einzuhalten.*

*Einer Grundflächenzahl von mehr als 0,80 unter rechnerischen Einbeziehung der anzulegenden Stellplätze und Zufahrten wird, um einer zunehmenden Versiegelung entgegenzuwirken, nicht zugestimmt.*

*Des Weiteren wird das Landratsamt um Prüfung der einzuhaltenden Abstandsflächen gebeten.*

*Die Erschließung ist gesichert.*

*Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der anzulegenden Stellplätze sind für deren Flächen versickerungsfähige, wasserdurchlässige bzw. biologisch aktive Befestigungsarten vorzusehen. Das Landratsamt wird gebeten, die geplante Stellplatzanlage hinsichtlich Anfahrbarkeit und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.*

*Das Einvernehmen wird erteilt.“*

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden geänderte Planunterlagen nachgereicht. Die Prüfung durch die Bauverwaltung Hallstadt ergab, dass die im Beschluss vom 09.03.2020 gemachten Vorgaben mit der geänderten Planung eingehalten werden, das Einvernehmen wurde erteilt. Die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 29.01.2021 (Az. 20200298) erteilt. Der Genehmigung umfasste die Errichtung von 8 Wohnungen und 10 Stellplätzen.

Vom Landratsamt Bamberg wurde im Rahmen einer Ortseinsicht im Februar 2023 eine gegenüber den genehmigten Plänen abweichende Bauweise festgestellt. Diese umfasst im Einzelnen:

- Errichtung von Balkonen an den Giebelseiten des Wohnhauses,
- abweichende Freiflächengestaltung,
- breitere Ausführung der Dachgauben,
- Errichtung von mehr als 8 Wohnungen sowie
- Errichtung einer Zufahrt, die nicht der Kfz-Stellplatzsatzung entspricht.

Die Änderungen sind genehmigungspflichtig, von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird die Einreichung eines Änderungsantrages gefordert.

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt liegt nun ein Bauantrag zum Dachgeschoßausbau mit drei Wohnungen zur Entscheidung vor. Den eingereichten Bauunterlagen ist eine GRZ von 0,39 und eine GFZ von 0,78 zu entnehmen.

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt, § 2 Abs. 5 – Anfahrt aller Stellplätze über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt.

Der Änderungsantrag sieht die Anlage von 14 Stellplätzen vor. Sechs aneinandergereiht mit Zufahrt vom Ginsterweg, Anfahrt der übrigen Stellplätze über die vorhandene 7 m breite Grundstückszufahrt von der Landsknechtstraße. Bislang waren auf dem Grundstück 10 Stellplätze nachgewiesen, der Ausbau des Dachgeschosses bedarf der Herstellung weiterer 4 Stellplätze.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss vom 09.03.2020 in diesem Verfahren bereits der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und der Anlage von 12 Stellplätzen über 2 Zufahrten (Ginsterweg: 5 Stellplätze nebeneinander, 11,50 m breit; Landsknechtstraße: 7 m breit) grundsätzlich zugestimmt. Durch die Lage des Baugrundstücks an zwei Straßen, ist die Gewährung von zwei Zufahrten auch rechters. Das Bauvorhaben bzw. der geplante Baukörper

haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht in relevanter Weise geändert. Es ist daher von einer Bindungswirkung an den Beschluss vom 09.03.2020 hinsichtlich des Gebäudes mit Ausnahme der Vorgaben der Stellplatzsatzung auszugehen.

Die Prüfung, ob mit den Balkonen die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben eingehalten sind obliegt dem Landratsamt Bamberg.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten (Änderungs-)Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ der Stadt Hallstadt.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt, § 2 Abs. 5 – Anfahrt aller Stellplätze über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt.

Befreiungen sind nicht beantragt

Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt verweist auf den bereits ergangenen Beschluss vom 09.03.2020.

Der Errichtung von insgesamt 11 Wohneinheiten wird zugestimmt.

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.

Für die Anlage von 6 nebeneinander angeordneten Stellplätzen im Ginsterweg und einer zweiten Zufahrt von der Landsknechtstraße – wie im Plan beschrieben - wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt. Hinsichtlich der anzulegenden Stellplätze sind für deren Flächen versickerungsfähige, wasserdurchlässige bzw. biologisch aktive Befestigungsarten vorzusehen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die nachgewiesenen Stellplätze auf Funktionalität in der Praxis zu prüfen. Ergibt die Prüfung den Wegfall nachgewiesener Stellplätze, sind diese nach der geltenden Satzung abzulösen.

Der im Stellplatznachweis integrierte Freiflächenplan ist umzusetzen, die dargestellten Grünflächen sind herzustellen und die geplanten Bäume zu pflanzen.

Die Prüfung einzuhaltender Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Bamberg.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Dr. Kühlbrandt, Luche, Wolf P.

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 (20/2023) zur Nutzungsänderung von Laden und Callcenter in Verkaufsraum und Großraumbüro mit zwei Dienstleistungsflächen im EG und 1. OG auf dem Grundstück Fl. Nr. 916 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III – 6. Änderung“. 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 Nutzungsänderung von Ladenflächen und eines Callcenters in einen Verkaufsraum und Großraumbüro mit zwei Dienstleistungsflächen im EG und 1. OG.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und bedarf somit keiner Befreiung. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind 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 Antragstellerin 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. 18, Borstig III – 6. Änderung“.

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. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art und Anzahl zu prüfen.

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 2.7 Antrag auf Baugenehmigung (21/2023) zur Errichtung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 325/1 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 35**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10A, Schafhof“. 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 Errichtung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten (Büro). Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 224,12 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 16,74 m x 11,74 m + 8,49 m x 3,25 m) und in dreigeschossiger Bauweise (II + D) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 941 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,67 zu entnehmen.

Gemäß den beigefügten Berechnungen beläuft sich die Summe der anrechenbaren Wohnfläche der vier Wohneinheiten auf insgesamt 355,39 m<sup>2</sup>. Die gewerbliche Nutzfläche für die beiden Büroeinheiten soll 134,93 m<sup>2</sup> betragen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Gewerblicher Büronutzung im Allgemeinen Wohngebiet
- Drei Vollgeschosse (DG wird zum Vollgeschoss)
- Überschreitung Baulinie und Baugrenze
- Dachneigung 42° anstatt 30°-35°
- Errichtung von Dachgauben
- Kniestock in Höhe von 75 cm anstatt 0-50 cm

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. 10A, Schafhof“.

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:

- Gewerblicher Büronutzung im Allgemeinen Wohngebiet
- Drei Vollgeschosse (DG wird zum Vollgeschoss)
- Überschreitung Baulinie und Baugrenze
- Dachneigung 42° anstatt 30°-35°

- Errichtung von Dachgauben
- Kniestock in Höhe von 75 cm anstatt 0-50 cm

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

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die nachgewiesenen Stellplätze auf Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Dr. Kühlbrandt, Luche, Werner

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

**TOP 2.8 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (22/2023) zur Renovierung, Neustrukturierung (Nutzungsänderung) der Flächen und Änderung der Fassaden mit Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/7 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 4**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31A, 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 „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Renovierung des bestehenden Gebäudes und Neustrukturierung der Nutzflächen sowie die Änderung der Fassaden mit Werbeanlagen. Der Schwerpunkt der bisherigen Nutzung ändert sich nach der Sanierung nicht. Die Größe der zulässigen Verkaufsflächen werden eingehalten und werden auf mehrere kleinere Mietflächen wie folgt verteilt:

- Raumausstatter Showroom: 509,75 m<sup>2</sup>
- Textilfachmarkt: 2.492,41 m<sup>2</sup> (davon 814,86 m<sup>2</sup> im EG und 1.677,55 m<sup>2</sup> im OG)
- Möbel und Einrichtungen: 1.377,38 m<sup>2</sup> (davon 578,53 m<sup>2</sup> im EG und 798,85 m<sup>2</sup> im OG)
- Gastronomie: 203,42 m<sup>2</sup>
- Bettwaren: 203,04 m<sup>2</sup>
- Schuh- und Lederverkauf: 144,00 m<sup>2</sup>

Die vorgesehenen Werbeanlagen werden direkt, teilweise mit Abstand am Gebäude angebracht. Die Werbeanlagen bestehen aus Portalen die mit Werbeflächen belegt werden. Die Portale werden mit Holzleisten verkleidet. Die neuen Werbeanlagen sollen in Form und in ihrer Anzahl die jetzigen Werbeplakate ersetzen. Dies dient zur Beruhigung und Verbesserung der Außenansicht.

Es ist angedacht, auf dem bestehenden Flachdach eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Größe und Leistung der Anlage ist hierbei von der Statik abhängig. Angestrebt wird eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche. Die Module sollen flach aufgeständert werden, sodass sie nicht von der Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

Das Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. 31A, Laubanger Nord“.

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

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 2.9 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (15/2023) Änderungsantrag Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 16**

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im so genannten Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 21.10.2019 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt:

Vom Landratsamt Bamberg wurde im Rahmen einer Ortseinsicht im Juli 2022 eine gegenüber den genehmigten Plänen abweichende Bauweise festgestellt. Diese umfasst im Einzelnen:

- Errichtung einer durchgehenden Gaube anstelle von zwei Einzelgauben,
- Ausgang der Fenstertür im EG nicht ebenerdig, sowie
- ein geändertes Geländer an der Dachterrasse.

Die Änderungen sind genehmigungspflichtig, von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird die Einreichung eines Änderungsantrages gefordert.

Ein entsprechender Änderungsantrag liegt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt zur Entscheidung vor.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nur um geringfügige Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag. Gründe zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens sind nicht ersichtlich.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung (Änderungsantrag).

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

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

Die Erschließung ist durch vorherigen Baubestand bereits gesichert.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt verweist auf seinen Beschluss vom 21.10.2019.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

### **TOP 3      Mitteilungen**

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

- Im Baufeld des „Kemmerner Weges“ wurde dieser Tage die Asphaltfeinschicht aufgebracht. Die Verkehrsfreigabe erfolgt in den nächsten Tagen rechtzeitig vor der Festveranstaltung am Marktplatz.
- 

### **TOP 4      Wünsche und Anfragen**

- **Stadtrat Popp:**  
Stellt die derzeit geringe Wasserführung des Gründleinsbaches fest.

*Dies ist durch die erneut lang andauernde Trockenperiode bedingt. Eine abweichende Regulierung zugunsten des Gründleinsbaches am Wehr „Michelinstraße“ ist wegen der im Mühlbach vorzuhaltende Mindestwassermenge nicht möglich.*

➤ **Stadtrat Stiefler:**

Fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage im Stadtpark. Mittlerweile verrichten nach seiner Kenntnis immer mehr Personen dort ihre Notdurft.

*Die Stadt Hallstadt sei hier besser beraten, keine WC-Anlage im Stadtpark zu errichten, so Bgm. Söder.*

➤ **Stadtrat Werner:**

Ergänzt zum vorgenannten Anliegen, dass eine zunehmende Missachtung des für den Marktscheunenbereichs ausgesprochenen Alkoholverbotes festzustellen sei. Er fragt nach den Kontrollen.

*Die Stelle des für Hallstadt zuständigen Sicherheitsdienstes ist derzeit vakant.*

➤ **Stadtrat Dr. Kühlbrandt:**

Das für Hallstadt herausgegebene Branchenbuch ist nicht aktuell. Er fragt nach der Zuständigkeit für die Datenpflege.

*Diese liegt beim Gewerbeverein Hallstadt, Die Stadt ist für den Inhalt nicht verantwortlich.*

➤ **Stadträtin Luche:**

Die Beschilderung des Fernradweges endet von Norden kommend am Kreisverkehr Lichtenfelser Straße. Die Überleitung zu den neuen Wegen auf dem Hochwasserdamm sollte kenntlicher ausgeschildert werden.

*Die Kennzeichnung des überörtlichen Radwegenetzes liegt die Zuständigkeit beim Landratsamt Bamberg. Die Stadt Hallstadt wird sich diesbezüglich mit Herrn Hammrich in Verbindung setzen.*

➤ **Stadtrat Popp:**

Mangels geeigneter Abstellmöglichkeit im Bahnhofsbereich werden die Fahrräder von den Bahnnutzern am Geländer des Gehweges unter dem Kreisel gesichert. Dies führt zu einer Einengung der Verkehrsfläche. Ursprünglich war die Errichtung eines Fahrradunterstandes in unmittelbarer Bahnhofsnähe angedacht.

*Die Abstellflächen für Fahrräder müssten auf Grundstücken der Deutschen Bahn hergestellt werden. Die Zuständigkeit liegt grundsätzlich bei der DB Service & Stationen AG. Planungstätigkeit ist derzeit nicht bekannt, so die Info durch Bgm. Söder.*

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in