



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 11.09.2023**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:47 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Heiko Nitsche, Vertretung f. Ausschussmitglied Werner

**Schriftführer/in**

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

**von der Verwaltung**

Verw.-Amtfrau Silvia Philipp,

**Referenten**

Planungsgruppe Strunz Kai Kutzner, zu TOP 2.2

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Harald Werner,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (34/2023) zur Errichtung einer Prüfhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1625/10, 1625/11 Gemarkung Hallstadt, Heganger 8 **BA/904/2023**
- 1.2** Antrag der Beseitigung (32/2023) zum Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück Fl. Nr. 2377/1 der Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 45 **BA/903/2023**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (36/2023) zur Errichtung von Doppelhaushälften - Haus 1 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 664, 663/5 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a **BA/906/2023**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (37/2023) zur Errichtung von Doppelhaushälften - Haus 2 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 664, 663/5 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12b **BA/907/2023**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (38/2023) zur Errichtung einer Wasserstofftankstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/10 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße **BA/908/2023**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (41/2023) zum Neubau einer Sprinklerzentrale, bestehend aus einer Pumpenzentrale und drei Löschwassertanks auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130 **BA/909/2023**
- 1.7** Antrag auf Isolierte Befreiung (42/2023) zur Aufstellung eines Selbstbedienungschränkchens mit Geschenkartikeln auf dem Grundstück Flurnummer 90/67, Gemarkung Hallstadt, Buchenländer Straße 2 **BA/911/2023**

### 2 Bauleitplanung

- 2.1** 1. Änderung des Bebauungsplanes "Borstig I"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB **BA/910/2023**
- 2.2** 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 4D "Peunt / Gründleinsbach" Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 2.2.1** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) **BA/912/2023**

|                |   |                    |
|----------------|---|--------------------|
| <b>2.2.1.1</b> | Stellungnahme aus der Bürgerschaft A vom 03.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/913/2023</b> |
| <b>2.2.1.2</b> | Stellungnahme aus der Bürgerschaft B vom 07.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/914/2023</b> |
| <b>2.2.1.3</b> | Stellungnahme aus der Bürgerschaft C vom 11.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/915/2023</b> |
| <b>2.2.1.4</b> | Stellungnahme aus der Bürgerschaft D vom 11.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/916/2023</b> |
| <b>2.2.1.5</b> | Stellungnahme aus der Bürgerschaft E vom 14.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/917/2023</b> |
| <b>2.2.2</b>   | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB;<br>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) | <b>BA/918/2023</b> |
| <b>2.2.2.1</b> | Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 10.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)   | <b>BA/919/2023</b> |
| <b>2.2.2.2</b> | Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 19.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)   | <b>BA/920/2023</b> |
| <b>2.2.2.3</b> | Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 07.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)  | <b>BA/921/2023</b> |
| <b>2.2.2.4</b> | Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 24.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)   | <b>BA/922/2023</b> |
| <b>2.2.2.5</b> | Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Bamberg vom 27.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)   | <b>BA/923/2023</b> |
| <b>2.2.2.6</b> | Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 03.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)   | <b>BA/924/2023</b> |

- |                 |   |                    |
|-----------------|---|--------------------|
| <b>2.2.2.7</b>  | Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.03.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)            | <b>BA/925/2023</b> |
| <b>2.2.2.8</b>  | Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 04.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung) | <b>BA/926/2023</b> |
| <b>2.2.2.9</b>  | Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg vom 25.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                        | <b>BA/927/2023</b> |
| <b>2.2.2.10</b> | Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 16.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                           | <b>BA/928/2023</b> |
| <b>2.2.2.11</b> | Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 10.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                             | <b>BA/929/2023</b> |
| <b>2.2.2.12</b> | Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 14.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                      | <b>BA/930/2023</b> |
| <b>2.2.2.13</b> | Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 04.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)                         | <b>BA/931/2023</b> |
| <b>2.2.3</b>    | Bebauungsplan "Peunt / Gründleinsbach - 4. Änderung u. Erweiterung"; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB                         | <b>BA/932/2023</b> |
| <b>3</b>        | Neugestaltung Kiliansplatz  | <b>BA/933/2023</b> |
| <b>4</b>        | Mitteilungen  |                    |
| <b>5</b>        | Wünsche und Anfragen  |                    |

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

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1     Antrag auf Baugenehmigung (34/2023) zur Errichtung einer Prüfhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1625/10, 1625/11 Gemarkung Hallstadt, Heganger 8**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

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

Das Baugrundstück besteht aus den Flurnummern 1625/10 und 1625/11, weist eine Fläche von 527 m<sup>2</sup> auf und wurde vor kurzem durch Vermessung neu gebildet.

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer (Fahrzeug-) Prüfhalle in den Ausmaßen von 18,00 m x 10,00 m. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit 5° Dachneigung und einer PV-Anlage versehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,94 m.

Der Betrieb weist zwei Wartungs- und Reparaturstände auf. Nach § 2 Abs. 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt i.V.m. Nr. 9.3 „Kraftfahrzeugwerkstätten“ der Anlage zur Stellplatzsatzung errechnet sich ein Bedarf an 12 Stellplätzen.

Mit dem Gebäude werden die Baugrenzen eingehalten. Insgesamt werden 6 Stellplätze errichtet, wobei 4 Stellplätze nur außerhalb der Baugrenzen realisiert werden können. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl wird damit begründet, dass beide Wartungs- und Reparaturstände nicht gleichzeitig in Betrieb sind. Es ist eine entsprechende Abweichung von der Stellplatzsatzung sowie eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen beantragt. Für das Baugrundstück gilt ferner eine GRZ von 0,6. Unter Einbeziehung der Außenflächen ist den Planunterlagen eine GRZ von 0,89 zu entnehmen.

#### **Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“ 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 für das Baugrundstück ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der GRZ mit den Außenanlagen,
- Überschreitung der Baugrenze.

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

**Begründung:**

Das gesamte Baugrundstück ist derzeit bereits zu 100 Prozent mit befestigten Flächen überbaut. Mit Durchführung der beantragten Baumaßnahme besteht die Möglichkeit einer Verbesserung. Der Bauherr wird angehalten, auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Die neuen befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten, nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Dem Bauherrn wird empfohlen, das flachgeneigte Dach - neben der geplanten Nutzung von Solarenergie - dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt) beantragt:

- Errichtung von 6 Stellplätzen anstelle von 12 Stellplätzen.

Der Minderbedarf an Stellplätzen ist im Bauantrag ausreichend begründet. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird in diesem konkreten Fall zugestimmt.

Die Erschließung des neu gebildeten Baugrundstücks ist durch die Lage in angemessener Breite an einer öffentlicher Verkehrsfläche gesichert.

Das ursprüngliche Grundstück Flurnummer 1625 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die durch Zerlegung und Verschmelzung zum Baugrundstück (bisher nicht zu bebauende) vergrößerte Fläche Flurnummer 1625/10 ist leitungsmäßig derzeit nicht erschlossen. Für das neu gebildete Baugrundstück wird durch das Bauvorhaben ein Bedarf an weiteren zusätzlichen Anschlüssen ausgelöst. Die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung sind durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abgelehnt: Ja: 3 Nein: 6**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Groh, Hofmann, Karl, Dr. Kühlbrandt, Stiefler, Wolf P.

**Beschluss 2:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“ 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 für das Baugrundstück ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der GRZ mit den Außenanlagen,
- Überschreitung der Baugrenze.

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

Begründung:

Das gesamte Baugrundstück ist derzeit bereits zu 100 Prozent mit befestigten Flächen überbaut. Mit Durchführung der beantragten Baumaßnahme besteht die Möglichkeit einer Verbesserung. Der Bauherr wird angehalten, auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Die neuen befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten, nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Dem Bauherrn wird empfohlen, das flachgeneigte Dach - neben der geplanten Nutzung von Solarenergie - dauerhaft fachgerecht zu begrünen.

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt) beantragt:

- Errichtung von 6 Stellplätzen anstelle von 12 Stellplätzen.

Der Abweichung wird nicht 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. Nicht hergestellte Stellplätze sind abzulösen.

Die Erschließung des neu gebildeten Baugrundstücks ist durch die Lage in angemessener Breite an einer öffentlicher Verkehrsfläche gesichert.

Das ursprüngliche Grundstück Flurnummer 1625 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die durch Zerlegung und Verschmelzung zum Baugrundstück (bisher nicht zu bebauende) vergrößerte Fläche Flurnummer 1625/10 ist leitungsmäßig derzeit nicht erschlossen. Für das neu gebildete Baugrundstück wird durch das Bauvorhaben ein Bedarf an weiteren zusätzlichen Anschlüssen ausgelöst. Die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung sind durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 0**

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

---

**TOP 1.2    Antrag der Beseitigung (32/2023) zum Abbruch einer Scheune auf dem Grundstück Fl. Nr. 2377/1 der Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 45**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

Nach Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BayBO ist unter anderem die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei. Die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen ist sowohl der Gemeinde als auch der Bauaufsichtsbehörde mindestens einen Monat zuvor anzuzeigen.

Mit der vorliegenden Abbruchanzeige wird die Beseitigung der rückwärtigen Lagerhalle auf dem Grundstück Flurnummer 2377/1 bekannt gegeben. Die Anlage ist freistehend und der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige der Beseitigung.

Dem Abbruch des Gebäudes wird zugestimmt.

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

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

---

#### **TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (36/2023) zur Errichtung von Doppelhaushälften - Haus 1 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 664, 663/5 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westl. Karlstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB). Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO vor.

Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung der westlichen Doppelhaushälfte im rückwärtigen Grundstücksteil auf Flurnummer 664. Den Antragsunterlagen sind Gebäudeausmaße von 12,61 m x 6,99 m, eine Kniestockhöhe 1,00 m, Satteldachform mit nord- und südseitigen Aufbauten sowie eine Firsthöhe von 7,97 m zu entnehmen.

Für die GRZ- und GFZ Berechnungen wurden die Flächen der Grundstücke Flurnummern 664 und 663/5 zusammengefasst und insgesamt für Haus 1 und Haus 2 errechnet. Angegeben sind bei 680 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Werte für die GRZ (I+II) von 0,43, für die GFZ von 0,52.

Entgegen den bisherigen Anträgen wird auf eine westseitige Grenzbebauung verzichtet, Abstandsflächen sind eingetragen.

Der Bebauungsplan beschränkt sich in diesem Planungsbereich im Wesentlichen auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung existierenden Gebäudebestand und setzt an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen fest.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat sich bereits mehrfach mit Anträgen zu einer möglichen Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils (aktuelle Flurnummern 664 und 663/5) befasst und für eine Wohnbebauung seine Zustimmung - in Verbindung mit den entsprechenden Befreiungen - erteilt. Eine Erschließung ist über das Grundstück Flurnummer 664/7 möglich.

Für das Baugesuch sind Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, für eine Kniestockhöhe von 1,00 m und der Errichtung von Dachgauben beantragt. Der Stellplatzberechnung des Antragstellers sind 3 erforderliche Stellplätze zu entnehmen (123,34 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup> =



2,47), 2 Stellplätze werden für die Doppelhaushälfte nachgewiesen. Es ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt beantragt.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt sind für das Bauvorhaben jedoch nur 2 Stellplätze erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung ein, die Zustimmung kann – vor allem unter Berücksichtigung der Antragshistorie zu diesem Grundstück – erteilt werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westl. Karlstraße“ 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 ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze im Grundstück (Bauen in zweiter Reihe)
- Kniestock beträgt 1,00 m
- Errichtung von Dachgauben

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Es sind folgende Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Nachweisbare Stellplätze pro Doppelhaushälfte: 2 Stellplätze

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

Für das Bauvorhaben sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nur 2 Stellplätze herzustellen, die Erteilung einer Abweichung ist nicht erforderlich. Sollte sich im Nachgang dennoch ein rechnerischer Mehrbedarf an Stellplätzen ergeben, so sind diese abzulösen.

Die Erschließung des Baugrundstücks Flurnummer 664 über das Grundstück Flurnummer 664/7 muss dauerhaft rechtlich gesichert und entsprechend nachgewiesen sein.

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten. Die den jeweiligen Doppelhaushälften dienenden, aneinander gebauten Nebenanlagen (Fahrrad + Müll) auf dem Baugrundstück Flurnummer 664 werden als bauliche Einheit betrachtet. 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.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 0**

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

---

**TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (37/2023) zur Errichtung von Doppelhaushälften  
- Haus 2 auf den Grundstücken Fl. Nrn. 664, 663/5 Gemarkung Hallstadt,  
Grabenstraße 12b**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westl. Karlstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB). Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO vor.

Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung der östlichen Doppelhaushälfte im rückwärtigen Grundstücksteil auf Flurnummer 663/5. Den Antragsunterlagen sind Gebäudeausmaße von 12,61 m x 6,99 m, eine Kniestockhöhe 1,00 m, Satteldachform mit nord- und südseitigen Aufbauten sowie eine Firsthöhe von 7,97 m zu entnehmen.

Für die GRZ- und GFZ Berechnungen wurden die Flächen der Grundstücke Flurnummern 664 und 663/5 zusammengefasst und insgesamt für Haus 1 und Haus 2 errechnet. Angegeben sind bei 680 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Werte für die GRZ (I+II) von 0,43, für die GFZ von 0,52.

Der Bebauungsplan beschränkt sich in diesem Planungsbereich im Wesentlichen auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung existierenden Gebäudebestand und setzt an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen fest.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat sich bereits mehrfach mit Anträgen zu einer möglichen Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils (aktuelle Flurnummern 664 und 663/5) befasst und für eine Wohnbebauung seine Zustimmung - in Verbindung mit den entsprechenden Befreiungen - erteilt. Eine Erschließung ist über die Grundstücke Flurnummer 664/7 und 664 möglich.

Für das Baugesuch sind Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, für eine Kniestockhöhe von 1,00 m und der Errichtung von Dachgauben beantragt. Der Stellplatzberechnung des Antragstellers sind 3 erforderliche Stellplätze zu entnehmen (123,34 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup> = 2,47), 2 Stellplätze werden für die Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück Flurnummer 664 nachgewiesen. Es ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt beantragt.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt sind für das Bauvorhaben jedoch nur 2 Stellplätze erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung ein, die Zustimmung kann – vor allem unter Berücksichtigung der Antragshistorie zu diesem Grundstück – erteilt werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westl. Karlstraße“ 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 ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze im Grundstück (Bauen in zweiter Reihe)
- Kniestock beträgt 1,00 m
- Errichtung von Dachgauben

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Es sind folgende Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Nachweisbare Stellplätze pro Doppelhaushälfte: 2 Stellplätze

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

Für das Bauvorhaben sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nur 2 Stellplätze herzustellen, die Erteilung einer Abweichung ist nicht erforderlich. Sollte sich im Nachgang dennoch ein rechnerischer Mehrbedarf an Stellplätzen ergeben, so sind diese abzulösen.

Die Erschließung des Baugrundstücks Flurnummer 663/5 über die Grundstücke Flurnummern 664/7 und 664 muss dauerhaft rechtlich gesichert und entsprechend nachgewiesen sein.

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten. Die den jeweiligen Doppelhaushälften dienenden zusammengebauten Nebenanlagen (Fahrrad + Müll) auf Flurnummer 664 werden als bauliche Einheit betrachtet. 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.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

### **TOP 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (38/2023) zur Errichtung einer Wasserstofftankstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/10 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße**

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

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 29.03.2023 bereits mit dem Thema befasst und eine Erweiterung der Mobilität an diesem Standort begrüßt.

Gegenstand des vorliegenden Bauantrages ist die Errichtung einer Wasserstofftankstelle einschließlich der erforderlichen technischen Ausstattung (Verdichtergebäude, Container, Druckspeicher etc.) für Anlieferung und Bevorratung sowie von zwei Zapfsäulen für die Betankung von LKW und PKW.

Bei einer angenommenen späteren Grundstücksgröße von 2.342 m<sup>2</sup>, entfallen nach den Angaben in den Unterlagen 1.550 m<sup>2</sup> auf die Befestigung und 792 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche. Die GRZ ist mit 0,66 angegeben.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes „Futterwinkel“. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.

Es wurden keine Ausnahmen oder Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:      Ja: 9    Nein: 0**

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

---

#### **TOP 1.6    Antrag auf Baugenehmigung (41/2023) zum Neubau einer Sprinklerzentrale, bestehend aus einer Pumpenzentrale und drei Löschwassertanks auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130**

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

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer Sprinklerzentrale, bestehend aus einer Pumpenzentrale und drei Löschwassertanks im nördlichen Teil des Grundstückes Flurnummer 757. Für die Pumpenzentrale sind den Planunterlagen Gebäudeausmaße von 11,31 m x 11,81 m und eine Höhe von 4,78 m entnehmen. Die zylindrischen Sprinklertanks weisen eine Höhe von 10,00 m bei einem Durchmesser von 12,99 m auf.

Dem Bauvorhaben liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung in der Nachbarschaft bei. Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei einem regelmäßigen Probebetrieb der zur technischen Ausstattung gehörenden Dieselpumpen an Werktagen im Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr keine relevanten Schallimmissionen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Der Beurteilungspegel durch den Probebetrieb liegt nach Gutachten mindestens 26 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm/2.2.1.

Der maßgebliche Bebauungsplan setzt ein „Industriegebiet (GI)“ nach § 9 BauNVO für einen großen Betrieb fest.

Von dieser Festsetzung ist eine Befreiung beantragt.

#### **Begründung:**

Abweichend von der gewerblichen Baufläche für einen großen Betrieb werden die im Bauantrag behandelten Gebäudeteile bzw. Nutzungseinheiten von mehreren, voneinander unabhängigen Nutzern betrieben werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“ der Stadt Hallstadt.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet (GI)“ nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In einem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, die in anderen Baugebieten unzulässig wären.

Es ist folgende Befreiung von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beantragt:

- Gewerbliche Baufläche für EINEN großen Betrieb.

Der beantragten Befreiung wird in diesem konkreten Fall zugestimmt.

### Aus den Gründen:

Der Reifenhersteller hat den Produktionsstandort Hallstadt mit einer Grundstücksfläche von ca. 23 ha aufgegeben. Diese große Fläche des ehemaligen Areals steht einem unterschiedlichen Nutzerkreis zur Verfügung. Die Sprinkleranlage wird künftig von mehreren, voneinander unabhängigen Nutzern betrieben werden. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben auf dem ehemaligen Werkgelände nicht entgegen,

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

### **TOP 1.7    Antrag auf Isolierte Befreiung (42/2023) zur Aufstellung eines Selbstbedienungsschränkchens mit Geschenkartikeln auf dem Grundstück Flurnummer 90/67, Gemarkung Hallstadt, Buchenländer Straße 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peunt-Gründleinsbach 4A“. 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.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Selbstbedienungsschranks für Geschenkartikel in Holzbauweise. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich in den beantragten Maßen um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO. Lt. Planunterlagen weist der Selbstbedienungsschrank mit einer Grundfläche von 0,74 m<sup>2</sup> eine Länge von 1,20 m, eine Breite von 0,62 m und eine Höhe von 2,06 m auf.

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Demzufolge muss das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Peunt-Gründleinsbach 4A“ entsprechen.

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht regelzulässig. Der Bebauungsplan sieht keine ausnahmsweise Zulassung als nicht störender Gewerbebetrieb vor. Demzufolge bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Beantragt ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise. Der Bebauungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung von Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben nur im Erdgeschoss vor. Der geplante Selbstbedienungsschrank soll außerhalb des Hauptgebäudes errichtet werden.

Weiterhin ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen beantragt. Der Selbstbedienungsschrank soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Buchenländer Straße hin und damit außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Beantragt ist außerdem eine Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Belange der Verkehrssicherheit. Lt. Bebauungsplan dürfen Türen und Tore nicht in den Straßenraum aufschlagen. Die ca. 67 cm breite Tür soll lt. Planzeichnung in den öffentlichen Verkehrsraum (Gehsteig) aufschlagen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden. Der Selbstbedienungsschrank wird keine relevanten Störungen durch An- und Abfahrtsverkehr im Baugebiet mit sich bringen. Der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Ebenso kann aus Sicht der Verwaltung die beantragte Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenze und der Bauweise erteilt werden. Beide Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Einer Befreiung von den Belangen der Verkehrssicherheit kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden, da die nach außen auf den Gehsteig aufschlagende Tür die Gefahr mit sich bringt, dass vorbeilaufende Passanten ggf. verletzt werden oder das Sichtfeld durch die offen stehende Tür behindert würde.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf isolierte Befreiungen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Peunt-Gründleinsbach 4A“

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

Es wurden folgende Befreiungen isoliert beantragt:

- a) Art der Baulichen Nutzung
- b) Überschreitung der Baugrenzen
- c) Abweichende Bauweise
- d) Belange der Verkehrssicherheit (Türaufschlag in Richtung Gehsteig)

Die beantragten Befreiungen a) bis c) sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Der beantragten Befreiung d) wird nicht zugestimmt. Die bauliche Anlage ist auf dem Baugrundstück so zu versetzen, dass die geöffnete Tür maximal bis zur Grundstücksgrenze aufschlägt und öffentlicher Verkehrsgrund nicht tangiert wird.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

## **TOP 2 Bauleitplanung**

---

### **TOP 2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Borstig I"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Borstig I“ wurde am 13.01.2020 vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt gefasst.

Der Bebauungsplan wird dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet.

#### Planungsziele:

Zur Verbesserung der Parksituation im Baugebiet „Schafhof“ im Bereich des westwärts verlaufenden Stichweges zur Michelinstraße (Fl.Nr. 532/7) wurden Ende des Jahres 2019 erste Überlegungen angestellt, einen Teilbereich der Fl.Nr. 530/30 als Garagenhof zu überplanen.

Vom Stadtrat wurde am 26.04.2023 eine Anpassung und Neuausrichtung des bis zu diesem Zeitpunkt verfolgten Planungskonzeptes für den festgelegten Änderungsbereich (ca. 2.200 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplanes „Borstig I“ beschlossen.

Als Planungsvorgaben wurden am 26.04.2023 folgende Punkte festgelegt:

- Berücksichtigung eines Kinderspielplatzes
- Vorsehung von Flächen für die Erstellung von ca. 10/12 Fertiggaragen
- Fortführung des Rad- und Gehweges innerhalb des Änderungsbereiches bis zur Flurnummer 757 (ehemals Michelin-Gelände, jetzt CTIP), um später die Möglichkeit einer durchgängigen, eigenständigen Verbindung zur Michelinstraße bis zum Parkplatz des Freibades zu erhalten.
- Südliche Erschließung der Reihenhäuser „Michelinstraße 110 – 116“ und ggf. „118“,
- Festsetzung der Vorgaben aus der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Borstig I“.

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt wurden am 03.07.2023 zwei mögliche Varianten zur Fortführung der Planungen vorgeschlagen. Es wurde entschieden, auf Grundlage der vorgestellten

Variante 2:

- Garagenanlage nordost- und ostseitig, insgesamt 13 Stück, Aufteilung 10 + 3,
- Garagenvorplatz Tiefe 5,0 m,
- kombinierte Verkehrsfläche (Garagenzufahrt + Geh- und Radweg) im Garagenbereich mit einer Breite von 4,5 m, Fortführung als Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m sowie
- Spielplatz südseitig, Größe ca. 840 m².

die entsprechenden Auslegungsunterlagen für die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auszuarbeiten.

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt liegt nun der entsprechende Planentwurf zur Billigung und Beschluss zur Auslegung vor.

**Beschluss 1:**

**Billigungsbeschluss**

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Borstig I“ in der Fassung vom 11.09.2023.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 0**

**Beschluss zur Durchführung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt, die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung zu beteiligen und den Entwurf in der Fassung vom 11.09.2023 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Zeitlich parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 0**

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

---

**TOP 2.2    4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 4D "Peunt / Gründleinsbach"**  
**Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

---

**TOP 2.2.1    Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**



Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 11.07.2023 bis einschließlich 14.08.2023 statt. Es sind fünf Stellungnahmen und Anregungen aus den Reihen der Öffentlichkeit eingegangen.

---

**TOP 2.2.1.1 Stellungnahme aus der Bürgerschaft A vom 03.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Nach Einsicht des Bebauungsplanes möchte ich einige Bedenken insbesondere hinsichtlich der schützenswerten Bau- und Bodendenkmäler im Bebauungsbereich äußern. Das wertvolle Gebäude Marktplatz 15 mit Erbauungsjahr um 1531 steht in der Denkmalliste, die wohl ebenfalls schützenswerten Nebengebäude vom Anfang des 18. Jahrhunderts (im wikipedia-Eintrag zum Baudenkmal Marktplatz 15 mit erwähnt, in der Kurzform der Denkmalliste dagegen nicht) sollen jedoch laut Bebauungsplan abgerissen werden. Im Plan sind keine Stellungnahmen der Denkmalbehörden o.ä. dazu enthalten. Außerdem sind im Plan, auch unter dem Punkt Denkmalschutz, keine das Gebäude selbst betreffenden Angaben gemacht worden, lediglich die Auswirkungen auf die ebenfalls denkmalgeschützten Nachbargebäude sind berücksichtigt. Dem Plan entnehmen lässt sich, dass die Außenmauern des Hauses Marktplatz 15 erhalten werden sollen. Ebenfalls ist dem Plan ansatzweise aber zu entnehmen, dass die Erschließung der oberen Geschosse über einen neu errichteten Ausgang an der Rückseite erfolgen soll. Dies wäre nur unter erheblichem Verlust historischer Bausubstanz an dieser Rückwand, derzeit vorhandenem Treppenhaus usw. möglich. Der Schutz des in Hallstadt mittlerweile fast singulären Baus mit gaubenloser Dachfläche, gestuft vorstehendem Giebel und - vermutlich - weitgehend original erhaltener Balkenstruktur außen und innen sollte hier Vorrang vor Gewinnoptimierung haben. Sicher wäre es für Hallstadt erstrebenswert, ein solches Denkmal mit möglichst hohem Anteil an Originalsubstanz zu erhalten. Außerdem sollte beim Um-bau eines Denkmals immer auch die Struktur des Hauses erhalten bleiben, die ich hier aber gefährdet sehe.

Bei der Bodendenkmalfläche im beplanten Bereich ist zwar vor einer Bodenöffnung nicht sicher absehbar, ob und welche Befunde möglich sind, aber der Bau ausgerechnet einer Tiefgarage in diesem Zusammenhang erscheint mir aus denkmalpflegerischer Sicht ebenfalls sehr unsensibel.

**Beschluss:**

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

Gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas ist lediglich das Haus Marktplatz 15 als Baudenkmal erfasst. Zum entsprechenden Umbau unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes in Richtung Marktplatz besteht Einverständnis mit der Denkmalpflege (*gemäß Termin vom 24.05.2023 bei Stadt mit Denkmalpflege*).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat nur in der ersten Beteiligungsrunde eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde für das geplante Bauwerk nächst dem Marktplatz 15 ein rotes Satteldach gefordert und die Berücksichtigung und Sicherung des Gartenmüerchens und des Türmchens der historischen Gartenanlage.

Die Zuwegung von der Nordseite ist mit dem Denkmalamt abgestimmt, um das Obergeschoss weiter nutzen zu können und dem ansonsten drohenden Verfall Einhalt zu gebieten. Auch der Möglichkeit von Dachgauben wurde seitens der Denkmalpflege zugestimmt (*am 15.03.2023 bei einem Vor-Ort-Termin mit Denkmalpflege*).

Erhalt und Unterhalt des Gebäudes sind kostenintensiv und bedingen eine entsprechende Nutzung.

Gemäß der in der ersten Beteiligungsrunde vorgelegten Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege ist die Beantragung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis erforderlich. Die Un-

terlagen (Begründung, Textteil) sind diesbezüglich ergänzt worden; der Bauherr wird diese Erlaubnis umgehend beantragen.

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

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

---

**TOP 2.2.1.2 Stellungnahme aus der Bürgerschaft B vom 07.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Wir sind hier die unmittelbar angrenzenden Nachbarn:

Wir haben folgende Einwände bzw. Anregungen: Es geht um unseren angrenzenden Garten Flurnummer 58.

Hier haben wir ja angrenzend eine Mauer zwischen den Grundstücken bzw. die Scheune die ja auch mal unter Denkmalschutz stand.

Jetzt ist geplant die Scheune mit Grenzmauer einzureißen und einen Stabgitterzaun von 1m Höhe dafür zu errichten.

Kann man nicht die Grenzmauern stehenlassen bzw. auch die Grenzmauer der Scheune die aus guten (sic) Sandstein ist.

Das würde sich doch gut einfügen in den nachbarlichen fürstbischöflichen Barockgarten Marktplatz 11.

Außerdem sind wir ja auch in der Planung an unserem Gebäudebestand etwas zu verändern bzw. die Scheune und die Stallung abzurechen und einen Anbau zu errichten.

Sollte dies aus irgendwelchen jetzt noch unvorhersehbaren Gründen doch nicht dazu kommen, weisen wir heute schon darauf hin, bei Beginn der Baumaßnahme Marktplatz 15 unsere Gebäude zu sichern.

**Beschluss:**

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

Der Bauherr wird die Idee, die zwischen der nördlichen und der östlichen Bestandsmauer der Flur-Nr. 58 durch den Gebäudeabriss entstehende Lücke zu schließen, in Erwägung ziehen. Hinsichtlich der Verwendung von Teilen der ehemaligen Giebelseite des abzureißenden Gebäudes sind jedoch ggf. Statikprobleme zu beachten, die genauer geprüft werden müssen. Der Bauherr wird sich mit den Nachbarn in Verbindung setzen.

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

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

---

**TOP 2.2.1.3 Stellungnahme aus der Bürgerschaft C vom 11.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Als direkter Nachbar der Grundstücke (sic) 90/216 und Flur Nr. 90/208 möchten wir Einspruch gegen das Bauvorhaben erheben.

Auf dem Grundstück 90/216 war laut Bebauungsplan ein 1-stöckiges Gebäude mit Dachgeschoss vorgesehen. Jetzt soll darauf ein 6-Familienwohnhaus entstehen, sowie eine Zufahrt zu

einer Tiefgarage (,) die auf dem Grundstück 90/208 entstehen soll. Außerdem sind auf dem Grundstück 90/208 und 57 zwei 3-stöckige Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen geplant. Diese 3 Häuser, bzw. 24 Wohnungen (sic) sollen alle an das Kanalsystem der Kilianstraße angeschlossen werden.

Wurde hierzu überhaupt ein Gutachten erstellt, ob die Kanalisation in der Kilianstraße hierfür geeignet ist?

Die Grundstücke werden mit einem Fuß- und Radweg direkt mit dem Marktplatz verbunden. Wie sieht es hier mit der Entwässerung bei Starkregen aus? Wird hier etwa ein Rückstau bei den bereits bebauten Grundstücken in Kauf genommen?

Durch den Bau der geplanten Häuser, bzw. Wohnungen mit Tiefgarage, Tiefgarageneinfahrt wird unser Grundstück wertgemindert, sowie das gesamte Baugebiet aufgrund von Dauerparkern auf der Kilianstraße abgewertet.

Ich bitte Sie noch einmal zu überdenken ob diese verdichtete Bebauung nötig ist.

### **Beschluss:**

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

Zur Entwässerung ist festzustellen, dass gemäß Mitteilung des Büros Höhnen & Partner anfallende Niederschlagswasser weitestgehend versickern kann. Im Weiteren wird der Bauherr über Versickerungsanlagen sicherstellen, dass selbst bei Überflutungen nach DIN 1986-100 ein ausreichendes Versickerungsvolumen vorhanden ist. Die mit der Stadt Hallstadt vereinbarte Einleitungsbeschränkung wird somit eingehalten.

Die Schmutzwasserfrachten sind in Relation zum Niederschlagswasser grundsätzlich marginal und können vom Kanalbestand problemlos bewältigt werden.

Anschlusspunkt ist nicht die Kanalisation in der Kilianstraße, sondern im Bereich „An der Stadtmauer“. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Fuß- und Radweg wird versickerungsfähig gestaltet; es erfolgt keine Einleitung von Oberflächenwasser in einen Kanal, das Thema Rückstau stellt sich also nicht.

Der Bebauungsplan „Peunt-Gründleinsbach“ stammt aus dem Jahr 1980, das angesprochene Grundstück ist also seit über 40 Jahren unbebaut. Die Baulandpreise sind seither deutlich gestiegen; sowohl Grundstücke als auch Bestandsimmobilien sind heute mehr wert als zum Zeitpunkt des damaligen Kaufes bzw. Baues. Es kann also nicht erwartet werden, dass angesichts der nicht vermehrbaren Ressource Boden am Bau von Einfamilienhäusern auf - nach heutigem Verständnis - übergroßen Grundstücken festgehalten wird. Die erforderliche Schaffung von Wohnraum erfordert somit mittlerweile verdichtetes Bauen, um bezahlbar zu bleiben.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 0**

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

---

**TOP                    Stellungnahme aus der Bürgerschaft D vom 11.08.2023 (B-Plan Peunt /**  
**2.2.1.4                Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Ich bin mit meiner Frau Eigentümer und Bewohner des Hauses Kilianstr. 32 (Flur Nr. 90/217).

Als direkter Nachbar des Grundstückes 90/216 lehnen wir eine Bebauung dieses Grundstückes mit 6 Wohneinheiten in dieser Größenordnung als unverhältnismäßig ab.

Ein 6-Parteienhaus -  
plus Stellplätze entlang der Zufahrtsstraße (sic) zu einer geplanten Tiefgarage  
plus Stellplätze neben diesem Haus  
plus Fußweg zu den Eingängen  
plus Unterstellplatz für Abfallcontainer  
plus Abstellplatz für Fahrräder.

Dies alles auf einem Grundstück mit etwas über 1.000 qm, welches für ein 1-2 Familienhaus vorgesehen war.

Das kann nicht gut gehen.

Wir berufen uns auf den Bestandsschutz, da wir uns in gutem Glauben an den gültigen Bebauungsplan für diese(s) Grundstück entschieden hatten.

Falls dieses 6-Familienhaus tatsächlich gebaut wird und wir bei einer Veräußerung unserer Immobilie eine Wertminderung wegen dieses Gebäudes erleiden, behalten wir uns vor, diesen Wertverlust von der Stadt Hallstadt einzufordern.

### **Beschluss:**

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

Der Bebauungsplan „Peunt“ stammt aus den 1980er Jahren, das angesprochene Grundstück ist also seit rund 40 Jahren unbebaut. Die Baulandpreise sind seither deutlich gestiegen; sowohl die Grundstücke als auch die Bestandsimmobilien sind heute mehr wert als zum Zeitpunkt des damaligen Kaufes bzw. Baus. Es kann also nicht erwartet werden, dass angesichts der nicht vermehrbaren Ressource Boden an Einfamilienhäusern auf - nach heutigem Verständnis - übergroßen Grundstücken festgehalten wird. Die erforderliche Schaffung von Wohnraum erfordert somit mittlerweile verdichtetes Bauen, um bezahlbar zu bleiben. Diese Entwicklung ist nichts Neues; es gibt genügend entsprechend realisierte Bauvorhaben, die beispielhaft zeigen, dass das „gut geht“.

Bestandsschutz gilt für entsprechend bebaute Grundstücke. Für unbebaute Grundstücke kann die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit gemäß den städtebaulichen Erfordernissen eine entsprechende Planänderung, z. B. eine Verdichtung der Bebauung, vornehmen (s. § 1 Abs. 3ff BauGB).

Wie oben bereits ausgeführt, steigen die Immobilienpreise seit Jahren, so dass auch für das Grundstück Flur-Nr. 90/217 inklusive Bestandsimmobilie von einem deutlichen Wertzuwachs auszugehen ist, unabhängig von jeder Art zulässiger Nachbarbebauung.

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

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

---

**TOP                    Stellungnahme aus der Bürgerschaft E vom 14.08.2023 (B-Plan Peunt /**  
**2.2.1.5                Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Als Eigentümer der Einzeldenkmale auf der Flurnummer 90/209 nehme ich Stellung zur 4. Änderung des Bebauungsplans auf dem Nachbargrundstück.

Ein Schutz der Einzeldenkmale gegen Beschädigung durch die geplanten Baumaßnahmen ist unbedingt erforderlich. Dies gilt insbesondere für den Poenturm mit Aufgang und Außenmau-  
Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.09.2023

er (sic) als direkter Grenzbebauung des Grundstückes, sowie der Einfriedung des Barockgartens. Ich bitte um Auskunft zu den geplanten Schutzmaßnahmen.

Ich melde Bedenken gegen die enorme Höhe der Wohnblöcke in direkter Nachbarschaft. Eine barocke Gartenanlage hat ihren Denkmalcharakter durch die Anlage und ihr Ensemble, weniger durch die Bepflanzung, diese ist der Natur geschuldet vergänglich. Dieses Ensemble ist durch die nahe Bebauung übergroßer Wohnblöcke gefährdet. Ich bitte die Denkmalschutzbehörden um Prüfung, inwieweit der Denkmalcharakter des Barockgartens hier noch aufrechterhalten werden kann.

Ich bitte um Auskunft zur Entlüftung der geplanten Tiefgarage in unmittelbarer Nähe. Sind hier Lüftungsanlagen vorgesehen oder möglicherweise erforderlich, so muss der Schallschutz berücksichtigt werden. Die Unterlagen weisen hier möglicherweise eine Lücke auf.

### **Beschluss:**

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

Zunächst erfolgt ein Beweissicherungsverfahren, anschließend wird eine Absicherung nach Vorgaben von Bodengutachter und Statiker erstellt.

Eine Gartenanlage, vor allem auch eine „barocke“, wird nach Ansicht der Stadt durchaus entscheidend auch durch die Bepflanzung geprägt, auch wenn diese vergänglich ist. Ausfallende Gehölze werden üblicherweise in Gartenanlagen nachgepflanzt.

Allein die Ummauerung zeigt, dass es sich um eine in sich geschlossene Anlage handelt, die sich bewusst von der Umgebung – und damit auch von heranrückender Bebauung - abschottet. Insofern ändert sich an ihrem Charakter als barocke Gartenanlage trotz heranrückender Nachbarbebauung nichts.

Die Lüftungsanlagen können dem Freiflächengestaltungsplan entnommen werden. Sie liegen jeweils gegenüber Mauereinfriedungen, die bereits abschirmende Wirkung haben. Die Schalltechnische Untersuchung zu den Emissionen der Tiefgarage wird entsprechend ergänzt. Unzulässige Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

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

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

---

**TOP 2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (B-Plan Peunt-Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.07. bis einschließlich 14.08.2023 mit Schreiben vom 06.07.2023 statt.

Es wurden die nachfolgend aufgeführten 16 Ämter und Behörden sowie 4 Nachbarkommunen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme eingegangen ja/nein

- |  |      |
|--|------|
| 1. Landratsamt Bamberg                 | ja   |
| 2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth | ja   |
| 3. Staatliches Bauamt Bamberg          | nein |

|     |   |      |
|-----|---|------|
| 4.  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg | nein |
| 5.  | Wasserwirtschaftsamt Kronach                              | ja   |
| 6.  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                   | nein |
| 7.  | PLEdoc GmbH, Essen  | ja   |
| 8.  | Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg                             | ja   |
| 9.  | Immobilien Freistaat Bayern, Bamberg                      | nein |
| 10. | Regionaler Planungsverband Oberfranken West               | ja   |
| 11. | Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg                   | ja   |
| 12. | Vodafone-Kabel Deutschland GmbH                           | ja   |
| 13. | Stadtwerke Bamberg  | ja   |
| 14. | Kreisbrandrat Thomas Renner                               | ja   |
| 15. | FFW Hallstadt   | nein |
| 16. | Ordnungsamt Hallstadt                                     | nein |

Nachbargemeinden:

|     |                      |      |
|-----|----------------------|------|
| 17. | Stadt Bamberg        | ja   |
| 18. | Gemeinde Bischberg   | nein |
| 19. | Gemeinde Gundelsheim | ja   |
| 20. | Gemeinde Oberhaid    | ja   |

Die eingegangenen 13 Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt und beschlussmäßig im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

**TOP 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 10.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

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

Immissionsschutz:

Voraussetzung für die Beurteilung der Lärmsituation ist, dass die Zufahrt zur Tiefgarage öffentlich gewidmet ist und alle Stellplätze dem Wohnen dienen. Unabhängig der rechtlichen Beurteilung (sic) wird jedoch aus Gründen des Lärmschutzes und der Rücksichtnahme empfohlen, die Sichtverbindung zwischen dem Nachbarwohnhaus im Nordwesten (FINr. 90/215) und der Tiefgaragenzu- und -einfahrt, z. B. durch Verlängerung der Carportwand entlang der Grundstücksgrenze bis über die Einfahrt der Tiefgarage in Richtung Süden hinaus, zu unterbinden. Dabei ist die Wand entsprechend schalldicht auszuführen. Die Tiefgarage ist gemäß den Angaben im schalltechnischen Bericht der BASIC GmbH (Anlage 2 der Begründung) auszuführen und zu betreiben.

Bodenschutz / Wasserrecht / Verkehrswesen:

Nachdem keine neuen Erkenntnisse vorliegen, hat die Stellungnahme vom 30. März 2023 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiterhin Gültigkeit.

Naturschutz:

Die Stellungnahme zum Fachbereich Naturschutz wird ggf. nachgereicht.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind dem Landratsamt Bamberg 2 Planausfertigungen der o.g. Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung in Papierform vorzulegen. Zusätzlich wird um eine Planausfertigung mit ausgefüllten und unterschriebenen Verfahrensvermerken in digitaler Form gebeten.

#### **Beschluss:**

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

#### Immissionsschutz:

Die Empfehlung zur Verlängerung der Carportwand nach Süden wird zur Kenntnis genommen. Der Investor wird die gemäß Gutachten erforderlichen Mindestmaßnahmen umsetzen, womit den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Alles darüber Hinausgehende bleibt eine freiwillige Leistung und wird nicht eingefordert.

#### Bodenschutz / Wasserrecht / Verkehrswesen:

Die Stellungnahme vom 30.03.2023 wurde am 12.06.2023 behandelt und die Abwägung dem Landratsamt mitgeteilt. Da dazu keine neuen Äußerungen vorgebracht werden, wird an der damaligen Abwägung festgehalten und auf diese verwiesen.

#### Naturschutz:

Vom Fachbereich Naturschutz wurde keine Stellungnahme – auch nicht nachträglich – eingereicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Bamberg 2 Planausfertigungen, eine Begründung und eine Bekanntmachung in Papierform vorzulegen und zusätzlich eine Planausfertigung mit ausgefüllten und unterschriebenen Verfahrensvermerken in digitaler Form zu übermitteln.

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

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

---

#### **TOP                    Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 19.07.2023 (B-Plan 2.2.2.2                    Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

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

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse:

[poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)

#### **Beschluss:**

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

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34

Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an die E-Mail-Adresse [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de) zu übermitteln.

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

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

---

**TOP 2.2.2.3 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 07.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Mit Mail vom 27.03.2023 haben wir bereits eine Stellungnahme (Az.: 2-4622-BA-3289/2023) aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zukommen lassen. Diese gilt weiterhin für den Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplans.

Stellungnahme vom 27.03.2023:

*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 Starkregeneignisse (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 mit im Wesentlichen 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 der 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, Grundwasserunreinigungen) 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 den Verweis auf die Stellungnahme vom 27.03.2023 zur Kenntnis und stellt fest, dass diese am 12.06.2023 behandelt worden ist. Da keine neuen Aspekte vorgebracht werden, verweist der Stadtrat auf seine entsprechende Abwägung vom 12.06.2023. Weitere Abwägungsrelevanz besteht nicht.

Abwägung vom 12.06.2023:

*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: 9    Nein: 0**

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

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: 9    Nein: 0**

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

---

#### **TOP                    Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Bamberg vom 2.2.2.5                27.07.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind.

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2023.

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

#### Stellungnahme vom 22.03.2023:

*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 zusätzlichen Belange der Bayernwerk Netz GmbH betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 22.03.2023 wurde am 12.06.2023 behandelt. Da keine neuen, abwägungsrelevanten Aspekte geäußert wurden, wird auf diese Abwägung verwiesen.

### Abwägung vom 12.06.2023:

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

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

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

---

### **TOP 2.2.2.6      Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 03.08.2023 (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: 9 Nein: 0**

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

---

### **TOP 2.2.2.7      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.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 27.03.2023 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Von Ihrer Abwägung unserer Stellungnahme haben wir Kenntnis genommen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

### Stellungnahme vom 27.03.2023:

*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 Ausbaument-scheidung 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 nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist bezüglich der Stellungnahme vom 27.03.2023, in der keine Einwände geäußert wurden, auf seine diesbezügliche Abwägung vom 12.06.2023. Eine weitere Abwägungsrelevanz besteht nicht.

### Abwägung vom 12.06.2023:

*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:*

*Die Verwaltung wird beauftragt, sich zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger noch in der Planungsphase, mindestens je-*

*doch 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: 9 Nein: 0**

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

---

**TOP 2.2.2.8      Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 04.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.07.2023.

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.

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH  
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass sie wortgleich zur Stellungnahme vom 03.04.2023 ist. Diese wurde am 12.06.2023 behandelt.

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

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stellt fest, dass sich aus der aktuellen Stellungnahme keine weitere Abwägungsrelevanz ergibt.

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

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

---

**TOP 2.2.2.9 Stellungnahme der Stadtwerke Bamberg vom 25.07.2023 (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/Gündleinsbach“ (sic).  
Unsere Stellungnahme vom 28.03.2023 hat weiterhin Gültigkeit.

*(Anmerkung: Der nachfolgende Text der Stellungnahme ist wortgleich zur Stellungnahme vom 28.03.2023)*

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 Gashauptleitung 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 stellt fest, dass diese inhaltsgleich zur Stellungnahme vom 28.03.2023 ist.

In der Abwägung dieser Stellungnahme war beschlossen worden, bezüglich der Strom- und Gasversorgung entsprechende Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen. Die Ausführungen zu den übrigen Punkten wurden – da ohne Abwägungsrelevanz – lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stellt nunmehr fest, dass die aktuelle Stellungnahme keine weitere Abwägungsrelevanz aufweist.

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

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

---

## **TOP 2.2.2.10 Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 16.07.2023 (B-Plan Peunt / 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. 2 (sic) nach. Grundlage dieser Stellungnahme ist das per mail (sic) vom 07.07.2023 übermittelte Anschreiben und Planunterlagen in der Fassung vom 12.06.2023 durch Ihr Büro. Die Stellungnahme wurde mit der örtlichen Feuerwehr Hallstadt abgestimmt.

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 07.03.2023 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Es wird nochmals daraufhin gewiesen, dass jede Nutzungseinheit über einen zweiten Rettungsweg verfügen muss. Dieser kann über Rettungsgerät der Feuerwehr für Geschoße, die nicht zu ebener Erde liegen, sichergestellt werden.

Dies muss in der vorliegenden Planung über tragbare Leitern sichergestellt werden. Hierzu sind Anleiterstellen notwendig, sowie Zuwege ohne Hindernisse. Aufgrund der vorliegenden Freiflächenplanung vom 05.05.23 ist dies nicht zweifelsfrei erkennbar, bzw. durch hohe geplante Bepflanzung nicht möglich. Bei der Baugenehmigungsplanung ist dies zwingend zu beachten und umzusetzen.

Auf die Notwendigkeit eines Hydranten im Bereich der Bewegungsfläche wird ebenso nochmals hingewiesen.

*Stellungnahme vom 07.03.2023:*

*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 Feuerwehrezufahrt ist demnach von Seiten der Kilianstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt einzurichten. (BayBO Art.5)*



b) Von Seiten des Marktplatzes ist ein Feuerwehrezugang 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 nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist bezüglich der Stellungnahme vom 07.03.2023 zunächst auf die diesbezügliche Abwägung vom 12.06.2023.

Im Weiteren beschließt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wie folgt:

Eine Anleiterung als zweiter Rettungsweg wird sichergestellt. Die entsprechenden Flächen sind vorhanden, zumal die eingetragenen Pflanzstandorte gemäß Festsetzung variabel sind. Dies wird im Bauantrag konkret beachtet.

Wie im Beschluss vom 12.06.2023 bereits ausgeführt, wird dieser Hydrant im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen.

*(Abwägung vom 12.06.2023:*

*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: 9 Nein: 0**

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

---

#### **TOP 2.2.2.11 Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 10.07.2023 (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.2 BauGB zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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: 9 Nein: 0**

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

---

#### **TOP 2.2.2.12 Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 14.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Der Gemeinderat Gundelsheim hat in der Sitzung vom 26.07.2023 von der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 4D „Peunt/Gründleinsbach“ der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, in der vorliegenden Form Kenntnis genommen und erhebt keine Einwendungen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

**Beschluss:**

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

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

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

---

**TOP 2.2.2.13      Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 04.08.2023 (B-Plan Peunt / Gründleinsbach 4. Änderung u. Erweiterung)**

Ich möchte Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Oberhaid zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Peunt/Gründleinsbach“ keine Einwendungen geltend gemacht werden.

**Beschluss:**

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

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

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

---

**TOP 2.2.3      Bebauungsplan "Peunt / Gründleinsbach - 4. Änderung u. Erweiterung"; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

Bebauungsplan Nr. 4D „Peunt/Gründleinsbach“ - 4.Änderung und Erweiterung  
in der Fassung vom 11.09.2023

als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und den Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen.

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

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

---

### **TOP 3      Neugestaltung Kiliansplatz**

Auf Wunsch der Stadt Hallstadt erfolgte am 27.04.2023 eine gemeinsame Ortseinsicht des Kiliansplatzes mit dem Bauhof und der Kreisfachberaterin am Landratsamt Bamberg, Frau Kühnel, um Möglichkeiten zur Aufwertung des Platzes zu besprechen.

Zwischenzeitlich wurden die mittig in der Fläche platzierten Pflanztröge entfernt. Seitens Frau Kühnel wurde der Stadt Hallstadt ein Gestaltungsvorschlag (Skizze) zugeleitet.

Im Rahmen des Ortstermins wurde ein Abtrag der inneren Schotterfläche und eine gleichzeitige Bodenauffüllung vorgeschlagen. Die mittige Fläche könnte als Blühwiese/Rasen gestaltet werden, wobei die bestehende Wegeverbindung aus Split belassen werden sollte, um keine ungeordneten Trampelpfade entstehen zu lassen. Für die Fläche vor den an der Westseite aufgestellten Bänken wurde eine Befestigung mittels Pflaster in Erwägung gezogen, als Abstellmöglichkeit für Fahrräder bietet sich eine Bügellösung anstelle von Fahrradständern an.

In Ergänzung zur bestehenden Baumreihe sollten noch 3 Silberlindern (Robustheit) gepflanzt werden, welche aus der Aktion „Stadtradeln“ seitens des Landkreises Bamberg erhältlich wären. Grundsätzlich wird hier die Standardgröße mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm eingesetzt. Auf Wunsch könnten auch größere Bäume bezogen werden, allerdings wären dann nur 2 Silberlindern erhältlich. Lt. Landratsamt eignet sich die kleinere Größe immer noch gut als Straßenbaum. Die Neuanpflanzung dieser Größenklasse würde mit einem geringeren Wasserbedarf einhergehen, als dies bei größeren Bäumen der Fall sei.

Nachdem das aufgestellte Sitzmobiliar in die Jahre gekommen ist, könnte über eine Neuschaffung von möglichst barrierefreien Sitzmöbeln diskutiert werden. Da unter dem Kiliansplatz diverse Leitungen verlaufen, sollte die Mitte möglichst freigehalten werden. Dennoch könnte hier mit Kübelpflanzen und ggf. Hochbeeten eine gestalterische Aufwertung erreicht werden, um einen attraktiven Ort zum Verweilen zu schaffen.

#### **Beschluss:**

Vom Gestaltungsvorschlag der Gartenfachberaterin wird Kenntnis genommen.

Die Mitarbeiter des Bauhofes aus dem Bereich „Städtische Grünpflege- und Gärtnerwesen“ werden mit der Durchführung der Arbeiten zur Neugestaltung des Kiliansplatzes beauftragt. Hierzu ist die vorgelegte Skizze der Kreisfachberatung durch die Mitarbeiter zu überarbeiten und durch eigene Vorschläge und Ideen zu ergänzen. Auf im Boden verlegte Leitungen ist bei Neupflanzungen und Erdarbeiten zu achten.

Ferner ist bei Neupflanzungen zu prüfen, ob die aktuell geltenden Regeln der Technik hinsichtlich individueller Baumbewässerung (z.B. Bewässerung des Wurzelballens direkt über Rohr-/Dränagesystem) bei der Gestaltungs- und Anlageplanung berücksichtigt werden können. Ebenso sind nach Möglichkeit zusätzliche Sitzgelegenheiten zu schaffen. Eine fußläufige Querung des Platzes wird als erforderlich erachtet und ist zu berücksichtigen.

Die seitens des Landkreises Bamberg aus der Aktion „Stadtradeln“ angebotenen Silberlindern werden angenommen und zur Aufwertung des Kiliansplatzes eingesetzt.

**Angenommen:      Ja: 9    Nein: 0**

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

---

## TOP 4      **Mitteilungen**

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

- Die Arbeiten im Zuge der Versetzung des Kriegerehrenmals an seinen neuen Standort im Friedhof der Stadt Hallstadt sind weitestgehend abgeschlossen. Neben der Wiederaufstellung wurde auch das Umfeld neu gestaltet und wird noch begrünt.
- Das Procedere an Allerheiligen wird dieses Jahr bereits mit dem neuen Pfarrer abgestimmt. Der Gedenktag könnte in ökumenischer Weise abgehalten werden.
- Das Provisorium für den maroden Steg am Sportplatz wird von der Bevölkerung dankend angenommen. Erleichtert dies doch in der Zwischenzeit bis zu einem Brückenneubau die Erreichbarkeit der im Bereich des Sportgeländes angesiedelten Märkte und Praxen. Die Neuplanung eines Steges wurde beauftragt.
- Die Maßnahmen zum BA IV im Zuge der städtebaulichen Ortskernsanierung werden voraussichtlich innerhalb der nächsten vier Wochen abgeschlossen sein. In der Feuergasse ergaben sich Probleme bei der Durchführung der Arbeiten aufgrund der Einsturzgefahr einer Giebelwand eines an das Baufeld angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäudes. Der Vorgang liegt beim Landratsamt Bamberg. Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird die Anbringung eines Pollers am Zugang zur Feuergasse im Bereich der Lichtenfelder Straße vorgeschlagen, um das Einfahren von Kraftfahrzeugen in die enge Gasse zu verhindern.

---

## TOP 5      **Wünsche und Anfragen**

- **Stadtratsmitglied Karl:**  
Fragt nach dem Sachstand zum Neubau der Brücke über den Main bei Dörfleins, konkret ob der Stadt Hallstadt bereits Pläne vorlägen.  
*Die Zuständigkeit (Staatsstraße) für den Brückenneubau liegt beim Staatlichen Bauamt. Der Stadt Hallstadt wurden bislang noch keine Pläne, lediglich Skizzen mit zwei Planungsvarianten vorgelegt. Es ist die Errichtung einer Behelfsbrücke als Provisorium während des Brückenneubaus erforderlich. Die Wünsche der Stadt Hallstadt nach einer Radwegführung werden nach aktueller Kenntnis bei der Neuplanung berücksichtigt.*

- **Stadtratsmitglied Dr. Kühlbrandt:**  
Die Einfriedung „Wacholderweg 1“ wird – nach Ablehnung des entsprechenden Antrags auf isolierte Befreiung - vermutlich auf längere Sicht trotzdem nicht zurückgebaut werden. Er fragt nach dem weiteren Procedere in dieser Angelegenheit.

Seitens der Verwaltung wird hierbei auf die Zuständigkeit des Landratsamtes Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde verwiesen. Nach erfolgter Ablehnung des Antrages auf isolierte Befreiung ist aktuell bereits eine Klage beim Verwaltungsgericht Bayreuth anhängig.

Dr. Kühlbrandt weist ferner darauf hin, dass als Grund für die Ablehnung verkehrsrechtliche Belange angeführt wurden. Im Kreuzungsbereich „Wacholderweg/Rotdornstraße“ bedarf somit auch das städtische Straßenbegleitgrün aufgrund seiner Höhe eines Rückschnittes.

Ebenso verhält es sich im Einmündungsbereich „Bahnhofstraße“ an der Annakapelle. Hier sollte ebenso ein entsprechender Rückschnitt der Gehölze erfolgen.

Im gleichen Zusammenhang sollte auch die Höhe des privat angebrachten Sichtschutzes (Anwesen „Landsknechtstraße 34“) im Kreuzungsbereich „Ginsterweg /Landsknechtstraße“ auf rechtliche Zulässigkeit geprüft werden.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer