



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 09.10.2023**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:17 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Marco Stiefler

**Schriftführer/in**

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

**von der Verwaltung**

Verw.-Amtfrau Silvia Philipp,

**Referenten**

Höhnen & Partner Ingenieur AG Jörg Meier,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Marco Stiefler,



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauleitplanung

- |                  |  |                    |
|------------------|--|--------------------|
| <b>1.1</b>       | Bebauungsplan "Doktor Robert Pfleger-Stiftung"   | <b>BA/938/2023</b> |
| <b>1.1.1</b>     | Bebauungsplan "Doktor Robert Pfleger-Stiftung";<br>Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 eingegangenen<br>Stellungnahmen   | <b>BA/939/2023</b> |
| <b>1.1.1.1</b>   | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen<br>nach § 3 Abs. 1 BauGB;<br>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan<br>Doktor Robert Pfleger-Stiftung)                               | <b>BA/940/2023</b> |
| <b>1.1.1.1.1</b> | Anregung des Bürgers A vom<br>11.02.2022 (B-Plan Doktor Robert<br>Pfleger-Stiftung)  | <b>BA/941/2023</b> |
| <b>1.1.1.2</b>   | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB;<br>Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öf-<br>fentlicher Belange (B-Plan Doktor Robert Pfleger-<br>Stiftung) | <b>BA/942/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.1</b> | Keine Stellungnahmen (B-Plan Doktor<br>Robert Pfleger-Stiftung)  | <b>BA/943/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.2</b> | Gleichartige Stellungnahmen (B-Plan<br>Doktor Robert Pfleger-Stiftung)   | <b>BA/944/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.3</b> | Stellungnahme des Landratsamtes<br>Bamberg vom 10.02.2022 (B-Plan<br>Doktor Robert Pfleger-Stiftung)   | <b>BA/945/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.4</b> | Stellungnahme der Regierung von<br>Oberfranken vom 18.02.2022 und<br>17.02.2022 (B-Plan Doktor Robert<br>Pfleger-Stiftung)   | <b>BA/946/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.5</b> | Stellungnahme des Bayerischen Lan-<br>desamtes für Denkmalpflege, Mün-<br>chen, vom 25.01.2022 (B-Plan Doktor<br>Robert Pfleger-Stiftung)  | <b>BA/947/2023</b> |
| <b>1.1.1.2.6</b> | Stellungnahme des Staatlichen Bau-<br>amtes vom 18.01.2022 (B-Plan Doktor<br>Robert Pfleger-Stiftung)  | <b>BA/948/2023</b> |

<b>1.1.1.2.7</b>	Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, vom 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/949/2023</b>
<b>1.1.1.2.8</b>	Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht, München, vom 11.02.2022 und 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/950/2023</b>
<b>1.1.1.2.9</b>	Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht, München, vom 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/951/2023</b>
<b>1.1.1.2.10</b>	Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg vom 04.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/952/2023</b>
<b>1.1.1.2.11</b>	Stellungnahme Ericsson Services GmbH, Düsseldorf, vom 18.01.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/953/2023</b>
<b>1.1.1.2.12</b>	Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Hallstadt, Kmdt. Groh, vom 06.02.2022 und 13.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/954/2023</b>
<b>1.1.1.2.13</b>	Stellungnahme Vodafone GmbH/Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Nürnberg, vom 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/955/2023</b>
<b>1.1.1.2.14</b>	Stellungnahme PLEdoc GmbH, Essen, vom 27.01.2022 und 11.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/956/2023</b>
<b>1.1.1.2.15</b>	Stellungnahme Kreisbrandrat Ziegmann, Scheßlitz, vom 02.02.2023 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/957/2023</b>
<b>1.1.1.2.16</b>	Stellungnahme Kreisheimatpfleger, Altendorf, vom 01.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/958/2023</b>
<b>1.1.1.2.17</b>	Stellungnahme Polizeiinspektion Bamberg-Land vom 13.01.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)	<b>BA/959/2023</b>

- 1.1.1.2.18** Stellungnahme Stadt Bamberg vom 24.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung) **BA/960/2023**
- 1.1.2** Billigungs- und Auslegungsbeschluss (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung) **BA/961/2023**
- 2** Bauanträge
- 2.1** Antrag auf Baugenehmigung (46/2023) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 720/148, 720/149, 759/150 Gemarkung Hallstadt, Ahornweg 1+3, Lärchenweg 2 **BA/936/2023**
- 2.2** Anzeige der Beseitigung (47/2023) zum Abbruch eines Tankdaches, Tanks/Rohrleitungen, Fahrbahn sowie eines Preismastes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1865/2, 1865/10 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2 **BA/937/2023**
- 2.3** Antrag auf isolierte Befreiung (49/2023) Versetzung von Tor und Hecke zur Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/169, Gemarkung Hallstadt, Rosenweg 9 **BA/963/2023**
- 3** Bauvoranfragen
- 3.1** Antrag auf Vorbescheid (44/2023) Abbruch des Wohnhauses mit Nebengebäuden; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Grundstück Fl.Nr. 30, Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 46 **BA/934/2023**
- 3.2** Antrag auf Vorbescheid (45/2023) Abbruch des ehem. Tankstellengebäudes, Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2337/4 u. 238/17, Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 44 **BA/935/2023**
- 4** Mitteilungen
- 5** Wünsche und Anfragen

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

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1 Bauleitplanung

---

##### TOP 1.1 Bebauungsplan "Doktor Robert Pfleger-Stiftung"

Für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Doktor Robert Pfleger - Stiftung“ in der Fassung vom 15.12.2021 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis zum 14.02.2022 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

---

##### TOP 1.1.1 Bebauungsplan "Doktor Robert Pfleger-Stiftung"; Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen

---

##### TOP 1.1.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)

---

##### TOP 1.1.1.1.1 Anregung des Bürgers A vom 11.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)

*„Ich komme zurück auf das freundliche Gespräch, welches Sie, Herr , am 24.01.2022 mit meinem Sohn geführt haben. Mein Sohn hat mich darüber informiert, dass Sie darum gebeten hatten, Ihnen unsere Bedenken, Wünsche und Forderungen in der oben genannten Angelegenheit zukommen zu lassen. Diesem Wunsch komme ich gerne nach.*

**A**

1.

*Grundsätzlich haben wir keine Bedenken dagegen, einen Flächentausch zu vollziehen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die durch die Neugestaltung entfallenden Stellplätze im Nordosten meines Grundstückes dann auf der Westseite auf der ehemaligen Emil - Kemmer - Straße errichtet werden können. Ebenso muss es bei der Erschließung meines Grundstückes*

durch die alte Emil - Kemmer - Straße bleiben, da nach den derzeit vorliegenden Planungen die neue Straße so dicht an unser bestehendes Gebäude heranrücken würde, dass eine befriedigende Ein- und Ausfahrtsituation in diesem Bereich nicht mehr möglich scheint. Hinzu kommt, dass wir die Planung des Flächenausgleichs in seiner Gesamtheit als nicht angemessen und nicht ausgeglichen betrachten. Für uns ist nicht nachvollziehbar, weshalb wir einen Flächenausgleich in exakt dem Umfang erhalten sollen, in dem unsere Fläche entfällt. Die Pflieger Stiftung hingegen soll einen über ihren Flächenentfall hinausgehenden Flächenausgleich erhalten.

2.

Ein echtes Problem entsteht durch die geplante Lage der neuen Emil-Kemmer-Straße unmittelbar bis nahezu an unser bestehendes Gebäude heran. An der Südseite unseres Gebäudes befindet sich im Untergeschoss die Lagerfläche für das Anwesen. Dieses Lager muss auch künftig anfahrbar sein. Bei der derzeit vorliegenden Planung sehen wir zum einen das Problem, dass das Lager kaum noch angefahren werden könnte, und zum anderen, dass es keine Wendemöglichkeit mehr ergibt. Lkws und sonstige Transportfahrzeuge, die den Lagerbereich anfahren müssen, wären demnach gezwungen, die Straße wieder rückwärts zu fahren. Diese ist nicht nur beschwerlich, sondern auch sehr gefährlich. Daher würden wir es sehr begrüßen, wenn es gelänge, einerseits die Zufahrt zum Lager sicherzustellen und zum anderen noch eine Wendefläche einzuplanen, die es ermöglicht, dass Lkws zumindest bis zu 7,5 t eine Wendemöglichkeit besäßen. In der jetzigen Form ist die geplante Straßenführung für uns nicht akzeptabel.

3.

Auf große Bedenken unsererseits stößt allerdings die geplante städtebauliche Entwicklung südlich von unserem Gelände. Hier hatten Sie meinem Sohn mitgeteilt, dass die Dr. Robert Pflieger Stiftung auf der südlichsten, bisher baulich nicht genutzten Fläche die Errichtung einer Montessori-Schule beabsichtigt. Das nördlich anschließende Grundstück mit dem bisherigen Verwaltungsgebäude der Pflieger Arzneimittel GmbH soll künftig als Ausbildungszentrum für Pflegekräfte und Heilberufe genutzt werden. Hieran soll sich nördlich, und damit unmittelbar südlich von unserem Betriebsgrundstück eine 3 - fach Sporthalle anschließen.

Ich möchte betonen, dass ich keinerlei grundsätzlichen Vorbehalte gegen solche Nutzungen habe. Es darf indes als bekannt vorausgesetzt werden, dass in zahlreichen Bundesländern erhebliche Mindestabstände zwischen Spielhallen und Schulen bzw. vergleichbaren Einrichtungen reglementiert sind. Eine vergleichbare Regelung gibt es im Freistaat Bayern bislang nicht. Da glückspielrechtliche Erlaubnisse auch im Freistaat Bayern nur noch befristet erteilt werden dürfen, sehen wir jedoch die Gefahr, dass künftig die Erteilung einer erneuten glücksspielrechtlichen Erlaubnis scheitern könnte, falls auch im Freistaat Bayern ein Mindestabstand zu Schulen eingeführt würde.

Da wir davon ausgehen, dass die geplanten Nutzungen südlich von unseren Betriebsgrundstück vermutlich recht zeitnah umgesetzt werden sollen, geschähe dies voraussichtlich noch unter der Geltung des aktuellen Rechts, so dass unsererseits gegen eine solche Planung nichts Substantielles eingewandt werden könnte. Sollte jedoch in dem Zeitraum danach ein solcher Mindestabstand im bayerischen Landesrecht eingeführt werden, wäre die Existenz unseres Unternehmens an dieser Stelle nur dann nicht in höchstem Maße in Frage gestellt, wenn es wie zum Teil in anderen Bundesländern - Bestandssicherungsregelungen für bereits vorhandene Spielhallen gäbe.

Uns ist bewusst, dass die Stadt Hallstadt in dieser Frage nur sehr eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten besitzt. Gleichwohl würden wir es sehr begrüßen, wenn auch diese Frage bei einer neuerlichen Besprechung, die aus vielerlei Gründen sicher nicht entbehrlich ist, diskutiert wird. Wir sind zuversichtlich, dass bei beiderseitigem Willen, hier eine angemessene Lösung zu finden, auch hier ein Konsens zu erreichen sein wird.

**B**

Mit diesen Punkten möchten wir an dieser Stelle nur auf die dringlichsten Belange hinweisen. Die aktuelle Planung stellt eine inakzeptable Entwertung unseres Grundstückes dar und findet

*daher nicht unsere Zustimmung. Wir möchten der aktuellen Planung daher ausdrücklich widersprechen. Gerne sind wir für eine Terminabstimmung zur gemeinsamen Ortsbegehung verfügbar.“*

#### **Beschluss 1:**

Zu 1):

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umplanung verzichtet der nunmehr erarbeitete BBP/GOP – Entwurf in der Fassung vom 09.10.2023 entlang der Bahnanlagen auf die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung der Plangebietsflächen wird auch künftig gemäß dem Status quo unverändert und vorrangig über die „Emil - Kemmer - Straße“ erfolgen. Maßnahmen des Flächentausches o. ä. werden damit nicht mehr notwendig. An der bestehenden Grundstückserschließung wird sich daher nichts ändern.

Zu 2):

Auf den vorhergehenden Beschluss zu Ziffer 1) wird verwiesen. Da sich in Folge des BBP/GOP an der bisherigen Erschließungssituation nichts ändert, können auch die erwähnten Lagerflächen in der bisherigen Form angefahren werden.

Zu 3):

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für das laufende Bauleitplanverfahren gilt die aktuelle Rechtslage. Im Plangebiet bereits derzeit vorhandene Nutzungen und bauliche Anlagen genießen, sofern rechtmäßig, d. h. genehmigt, Bestandsschutz. Keine der für die Beurteilung des diesbezüglichen Aspektes maßgebenden Fachbehörden (insbesondere nicht Regierung, Landratsamt) haben hierzu Bedenken erhoben, so dass ein ungelöster Konflikt bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbarer Konflikt bis dato nicht angezeigt ist.

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

#### **Beschluss 2:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt verweist auf ihre vorhergehenden Beschlüsse, die hier analog gelten.

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

---

**TOP 1.1.1.2**      **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

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

---

**TOP 1.1.1.2.1**      **Keine Stellungnahmen (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Von folgenden Trägern/Behörden wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
- Bundesnetzagentur Bonn
- Stadtwerke Bamberg
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN), Nürnberg
- Ordnungsamt Stadt Hallstadt, Hallstadt
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg, Bamberg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Oberfranken, Fr. Marofke, Grafengehaig
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
- Gemeinde Gundelsheim
- Gemeinde Oberhaid
- Gemeinde Bischberg

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP Gleichartige Stellungnahmen (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

**1.1.1.2.2**

Folgende Träger/Behörden haben in ihren Stellungnahmen keine Hinweise und/oder Empfehlungen gegeben und gegen die Planung keine Bedenken geäußert:

- Landratsamt Bamberg, Bamberg, Fachbereich Verkehrswesen, Schreiben vom 10.02.2022
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 04.02.2022
- Fernwasserversorgung Oberfranken, Kronach, Schreiben vom 11.01.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg, Schreiben vom 14.01.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 18.01.2022
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 13.01.2022
- Markt Hirschaid, Schreiben vom 10.01.2022
- Gemeinde Kemmern, Schreiben vom 21.01.2022

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange keine Hinweise, Empfehlungen gegeben und gegen die Planung keine Bedenken geäußert haben.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 10.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

**1.1.1.2.3**

## **1. Fachbereich (FB) Naturschutz**

### 1.1

Geltungsbereich: Legende und Einzeichnung im Plan stimmen nicht überein.

### 1.2

Der Parkplatz ist als Fläche zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt. Die Linie umfasst aber nicht den vorhandenen Pflanzbestand bzw. ist nicht eindeutig lesbar/unterscheidbar. Die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen ist sicher sinnvoll und in der Legende auch enthalten, nicht aber im Plan zu finden. Es sollte eine fachlich begründete Einzeichnung im Plan erfolgen.

### 1.3

Die Rodung sämtlicher Bestandgehölze wird zugelassen, wenn dies „unvermeidbar“ ist. Mit dieser Formulierung entscheidet nicht mehr der Stadtrat über die Rodung, sondern der Bauherr. Besser wäre es, die bedeutenden Gehölzbestände als „zu erhalten“ festzusetzen. Hinweis: Eine Rodung ist aus Artenschutzgründen grundsätzlich nur im Winterhalbjahr zulässig. Die zur Rodung geplanten Gehölzbestände (z.B. durch die Planstraße A) sollten als solche ausgewiesen werden.

### 1.4

Nach der Begründung wurde eine Ermittlung der vorhandenen Biotoptypen durchgeführt. Diese konnten wir nicht in den übersandten Unterlagen finden. Um Zusendung an die Untere Naturschutzbehörde zur fachlichen Beurteilung wird gebeten.

### 1.5

Für die streng geschützte Art Zauneidechse wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die im Zuge der Baugenehmigung oder des städtebaulichen Vertrages abgesichert werden sollen. Die ist im weiteren Verfahren der UNB nachzuweisen. Über diese Maßnahmen hinaus ist die Gestaltung von Flächen für die Zauneidechse im Plangebiet erforderlich. Die übrigen Festsetzungen werden begrüßt. Bei der Gestaltung von Freiflächen mit sandigen Trocken- und Magerflächen können wir beraten.

## **2 FB Immissionsschutz**

### 2.1

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Lärmimmissionen durch die angrenzenden Verkehrswege (Bahnstrecke Bamberg - Rottendorf, Staatsstraße St 2190, innerörtliche Erschließungsstraßen, Bundesautobahn BAB A 70) sowie den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten in Hallstadt und Bamberg ein. Mit dem neuen Plangebiet entsteht ein neuer, maßgeblicher Immissionsort (Fläche für den Gemeinbedarf), auf den die umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe zukünftig Rücksicht nehmen müssen. Vom Planungsbüro Höhnen & Partner wurden für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe außerhalb des Plangebietes umfangreiche Lärmberechnungen durchgeführt, wonach diese Betriebe in der neuen Planfläche keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen. Mit der Gemeinbedarfsfläche als neuer maßgeblicher Immissionsort können umliegende Betriebe zukünftig aber ggf. in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden.

### 2.2

In den Lärmberechnungen wurde die Brachfläche nördlich der Produktionsstätte der Fa. Dr. Robert Pflieger nicht mit betrachtet. Die Fläche liegt im Gewerbe-/ Industriegebiet Hallstadt Süd - Hafen und kann entsprechend bebaut werden. Die Berücksichtigung der Fläche kann ggf. Einfluss auf den Schutzabstand in der Festsetzung Nr. III.1.7.2 haben. Die Lärmberechnung ist zu ergänzen.

### 2.3

Die Lärmpegel der Verkehrswege im Plangebiet liegen z. T. weit über den für die Bauleitplanung einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18 005 und den Immissionsgrenzwerten der Straßenlärmschutzverordnung (16. BImSchV) und auch über den Immissionswerten der Verkehrslärmschutzverordnung (freiwillige Lärmsanierung an Fernstraßen und Schienenwegen des Bundes (für Schulen)). Um nicht schon beim Neubau der Gebäude Sanierungsfälle zu generieren, sind an die schutzbedürftigen Gebäude im Plangebiet sehr hohe Schallschutzanforderungen zu stellen. Neben einer optimierten Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück (Abschirmwirkung) und Ausführung der Gebäude (Lage, Länge und Höhe der Gebäude, Riegelbauung etc.) ist durch architektonische Selbsthilfe (Raumorientierung etc.) und die Ausführung hoher Bauschalldämmmaße der Außenbauteile für einen möglichst effektiven Lärmschutz zu sorgen. Insbesondere im Bereich des geplanten Kinderhauses und der Schulen sind auch geeignete lärmgeschützte Außenaufenthaltsbereiche zu schaffen.

#### 2.4

Die Ausführung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (s. Hinweis IV.8 in den Festsetzungen) sollte auch für die Aufenthaltsräume im Kinderhaus gelten. Bei Lärmpegel von tags > 70 dB(A) können laut der ständigen Rechtsprechung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestört sein. In diesen Bereichen sind besonders hohe Schallschutzanforderungen zu erfüllen.

#### 2.5

Da auch im nördlichen Teil der Planfläche hohe Lärmpegelbereiche vorherrschen (Lärmpegelbereich V), ist auch das GE mit dem Planzeichen 15.6 zu kennzeichnen.

### 3 FB Bodenschutz

#### 3.1

Gemäß Nr. 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan liegen die Grundstücke Fl.-Nrn. 944/6 (TF), 944/14, 944/67, 944/80 (TF), 1532/2, 1534, 1534/3, 1534/4, 1534/5, 1534/6, 1534/7, 1537, 1538, 1541, 1545, 1548/2, 1548/8 und 1680 (TF) der Gemarkung Hallstadt in der Stadt Hallstadt im Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Doktor Robert Pfleger - Stiftung“. Davon sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1534 und 1538 im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABu-DIS) erfasst, da dort eine stoffliche schädliche Bodenveränderung vorliegt bzw. vorgelegen hat. Es ist bekannt, dass im Jahr 1989 im Keller des ehemaligen Laborgebäudes eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW), insbesondere Trichlormethan, festgestellt worden ist. Das Laborgebäude war damals auf dem Betriebsgelände östlich der Hallstadter Straße bzw. östlich der Emil - Kemmer - Straße gelegen und befand sich im südlichen Teilbereich des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1537. Im Laufe der 90er - Jahre wurde diese Verunreinigung untersucht und anschließend mithilfe einer Grundwassersanierungsanlage und einer Bodenluftabsauganlage saniert. Im Jahr 1999 galten die Sanierungsmaßnahmen als abgeschlossen, nachdem im Grundwasser und in der Bodenluft nur noch geringe Mengen an LHKW - Konzentrationen gemessen werden konnten. Allerdings wurden die bisher durchgeführten Untersuchungen, Sanierungen und Messungen nur anhand des Wirkungspfad Boden - Gewässer beurteilt und ausgerichtet. Dementsprechend waren die Richtwerte dieses Wirkungspfad Boden - Mensch, der die Auswirkungen einer Altlast oder eines Schadensfalles auf den Menschen bewertet, wurde bisher jedoch noch nicht berücksichtigt. Dies erscheint bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor allem wegen der geplanten Änderung des Gebietscharakters als erforderlich. Deshalb wurde das Gesundheitsamt um entsprechende Stellungnahme zu diesem Wirkungspfad gebeten. Diese steht noch aus und wird schnellstmöglich nachgereicht. Je nach Ergebnis ist diese Stellungnahme in den Unterlagen für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können keine Aussagen zu Kampfmitteluntersuchungen oder möglichen Gefährdungen getroffen werden; hinsichtlich der Erkenntnisse aus der bereits durchgeführten Kampfmittelvorerkundung wird empfohlen, wie unter Nr. 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, weitere Erkundungen durchzuführen.

### 3.2 FB Bodenschutz, Ergänzung vom 21.02.2022

Ich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Doktor Robert Pflieger - Stiftung", Gemarkung Hallstadt, beteiligt zur Abgabe einer bodenschutzrechtlichen Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB. In meiner Stellungnahme vom 08.02.2022 (siehe Anhang) habe ich mitgeteilt, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine schädliche Bodenveränderung vorgelegen hat, die hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Gewässer bis zum Jahr 1999 vollständig untersucht und saniert worden ist. Da jedoch damals die Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch nicht berücksichtigt worden sind, habe ich in meiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die zuständige Fachstelle (Gesundheitsamt des Landratsamtes Bamberg) noch beurteilen muss, ob auch für diesen Wirkungspfad der Schadensfall als abgeschlossen gilt. Da dies inzwischen erfolgt ist, kann ich folgende Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 08.02.2022 mitteilen: Auch hinsichtlich des Wirkungspfad Boden - Mensch gilt die Sanierung des Schadens als abgeschlossen. Ausgehend von den vorliegenden Sanierungs- und Messberichten ist keine Belastung dieses Pfades zu befürchten. Weitere Untersuchungen oder Messungen sind daher nicht notwendig. Insgesamt bestehen gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

## 4 FB Wasserecht

### 4.1

Auf den Flur-Nummern 944/14, 944/67, 1532/2, 1534, 1534/3, 1534/4, 1534/5, 1534/6, 1534/7, 1537, 1538, 1541, 1545, 1548/2, 1548/8 sowie auf Teilflächen der Flur-Nummern 944/6, 944/80 und 1680 der Gemarkung Hallstadt soll ein Teil des bestehenden Gewerbegebiets in Flächen für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen für (Aus-)Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung" umgewandelt werden. Das bestehende Gebäude der Dr. Robert Pflieger Stiftung soll dazu erhalten werden.

Standort: Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht bekannt.

Abwasserentsorgung: Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 8.5) soll das anfallende Abwasser im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

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

Niederschlagswasser: Das Gebiet ist bereits an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Zudem wird in der Begründung die Möglichkeit der Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen erwähnt sowie die Versickerung auf den Grundstücken selbst im Rahmen der NWFreiV. Aus hiesiger Sicht ist dem nichts hinzuzufügen.

Trinkwasserversorgung: Das Gebiet ist an das kommunale Trinkwassernetz angeschlossen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes - Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

### **Beschluss:**

#### **zu 1.1:**

Die Stadt Hallstadt hat den Sachverhalt sorgfältig geprüft, kann jedoch einen Widerspruch in den jeweiligen Darstellungen nicht erkennen, insofern den Hinweis nicht nachvollziehen und sieht daher keinen weiteren Handlungsbedarf. Sofern die UNB auf die unterschiedliche Darstel-

lungsgröße anspielt, ist dies rechtlich unerheblich und einzig der jeweils individuell notwendigen, besseren graphischen/zeichnerischen Darstellungsweise geschuldet.

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

**zu 1.2:**

Die schwarz gepunktete Linie (Erhaltungsgebot) verläuft aus zeichnerischen Gründen (Ablesbarkeit) notgedrungen nicht exakt an den Außenkanten der Parkplatzflächen, da hier gleichzeitig eine Vielzahl weiterer Planzeichen und Linien dargestellt ist. Überlagert man alle Planzeichen, wird die Planzeichnung unlesbar, insbesondere unter Berücksichtigung des im Rahmen der Bauleitplanung vorgegebenen Maßstabes (M 1 : 1.000). Da die Stadt Hallstadt dieses zeichnerische/darstellerische Problem erkannt hat, hat sie ergänzend zu dieser zeichnerischen Festsetzung eine textliche Festsetzung getroffen, aus der ihr planerischer Wille (Erhalt des gesamten im Parkplatzbereich vorhandenen Gehölzbestandes) eindeutig hervorgeht. Unabhängig davon wird die Stadt Hallstadt prüfen, wie sie die Darstellungsqualität im Rahmen der Planfortschreibung in diesem Bereich nochmals verbessern kann. Gleiches gilt für die in diesem Bereich dargestellten, zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume (s. deckungsgleiches Planzeichen in den zeichnerischen Festsetzungen).

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

**zu 1.3:**

Die Stadt Hallstadt hält an ihrem diesbezüglich relevanten Festsetzungskatalog unverändert fest. Sie kann hier keinen weiteren Handlungsbedarf erkennen, insbesondere nicht, weil u. a. ihre textliche Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.3 der Planurkunde explizit zum Erhalt von Bestandsgehölzen motiviert und hierfür Anreize schafft. Ein Kontrollverlust der Stadt Hallstadt ist auch insofern ausgeschlossen, als der Gehölzbestand vermessungstechnisch erfasst ist und im Rahmen der Bauvorlage durch die Überlagerung des Bestandes mit künftigen Neuplanungen transparent hervorgeht, welcher Gehölzbestand betroffen ist, welcher Bestand erhalten wird und ob Neuanpflanzungen im festgesetzten Umfang erfolgt sind.

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

**zu 1.4:**

Die diesbezügliche Aussage in der Planbegründung (Kap. 12.4 „Gutachterliches Fazit“) bezieht sich auf die durchgeführten Bestandsbegehungen. Hierbei erfolgte - wie sich aus der Planbegründung ergibt - keine gesonderte, in einem Plan niedergelegte Biotoptypenkartierung. Eine solche Kartierung ist im Rahmen der gewählten Verfahrensart weder notwendig noch wurde eine solche von der UNB am LRA Bamberg im Rahmen anderer, vergleichbarer Verfahren gefordert.

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

**zu 1.5:**

Bereits auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 15.12.2021 waren flächentechnische Eingriffe in die eigentlichen Eidechsenlebensräume weitestgehend ausgeschlossen, da diese außerhalb des Geltungsbereiches lagen. Auf Grundlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Planentwurfes ist es zunächst zu einer Verkleinerung des bisherigen Geltungsbereiches gekommen. Alle drei bisher voll- bzw. teilflächig enthaltenen, im Eigentum der DB AG befindlichen,

bahnparallel am Ostrand des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke wurden zwischenzeitlich aus der Planung genommen (Fl.-Nr. 944/80, 1534/5, 1532/2, alle Gmkg. Hallstadt). Weiterhin wurde weitestgehend der gesamte, am östlichen Geltungsbereichsrand liegende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Die dortigen Flächen sind zur sicheren Seite hin als randliches Streifgebiet der eigentlichen Zauneidechsenhabitate zu werten und bleiben auf Basis des Planentwurfes damit gleichfalls unbeeinträchtigt. In Kombination mit den erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass Zauneidechsen im künftigen Baubereich nicht vorkommen können bzw. dorthin nicht einwandern können. Da keine Zauneidechsenlebensräume zerstört werden, wird auch die Herstellung von Ersatzhabitaten im Geltungsbereich nicht notwendig.

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

**zu 2.1:**

Durch Ansätze in der schalltechnischen Untersuchung, die zur sicheren Seite hin erfolgen, wird den umliegenden Gewerbebetrieben nicht nur der Fortbestand ihrer derzeitigen gewerblichen Tätigkeit garantiert. Darüber hinaus wird ausreichend Raum für eine Fortentwicklung der Betriebe vorgesehen, so dass sichergestellt wird, dass durch die geplante Maßnahme keine Beschränkung der umliegenden Gewerbebetriebe entsteht.

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

**zu 2.2:**

Die Brachfläche nördlich der Produktionsstätte und Verwaltung der Dr. Robert Pflieger GmbH findet in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung Beachtung. Zusammenfassend kann von einer uneingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit der Brachfläche ausgegangen werden.

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

**zu 2.3:**

Ein ausreichender Schallschutz ist über die Festlegungen zu den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile sichergestellt. Darüber hinaus bieten die Festsetzungen und Hinweise zur Raumorientierung und zu den schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dem Bauherrn weiteren Spielraum zur schalltechnischen Optimierung.

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

**zu 2.4:**

Hinweise zu schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Gruppenräumen der Kindertagesstätte und den Schallschutz von Außenaufenthaltsbereiche wie z. B. Pausenhöfe oder Spielflächen wurden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

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

**zu 2.5:**

Das Planzeichen wird ergänzt.

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

**zu 3.1:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt verweist auf die ergänzende Stellungnahme des Fachbereiches Bodenschutz vom 21.02.2022. Darin wurde der Stadt Hallstadt mitgeteilt, dass auch hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ der vorliegende Schadensfall zwischenzeitlich nachweislich abgeschlossen, keine Belastungen dieses Falles zu befürchten sind und bodenschutzrechtlich keine weiteren Bedenken mehr bestehen.

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

**zu 3.2 (ergänzende Stellungnahme FB Bodenschutz v. 21.02.2022):**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt verweist auf ihren vorhergehenden Beschluss.

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

**zu 4.1:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Bundes - Anlagenverordnung AwSV wird der Vollständigkeit halber in die Planbegründung aufgenommen.

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

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

---

**TOP            Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 18.02.2022 und  
1.1.1.2.4    17.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

**1.        Sachgebiet (SG) 24, Schreiben vom 18.02.2022**

1.1

Gegen die o.a. Bauleitplanung der Stadt Hallstadt werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der beigefügten Hinweise aus städtebaulicher Sicht.

**2.        Sachgebiet (SG) 34, Schreiben vom 17.02.2022**

2.1

Mit der Bauleitplanung besteht im Grundsatz Einverständnis. Vor dem Hintergrund der Begründungspflicht nach § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a BauGB und einer entsprechenden Nachvollziehbarkeit sollen die Textlichen Festsetzungen mit Angaben zur Festsetzbarkeit nach § 9 Abs 1, bzw. auch unter Bezugnahme auf die BauNVO belegt werden.

2.2

Anstelle „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ sind „Örtliche Bauvorschriften“ und „Gestaltungsfestsetzungen“ auf der Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. der BayBO Art. 81 anzuführen. Ein Verweis auf die Geltung von Abstandsflächen bedarf es nicht; allenfalls unter "Textliche Hinweise". In der Begründung sind die "städtebaulichen Gründe" die zu den einzel-

nen textlichen Festsetzungen führen und deren rechtlichen Grundlagen nach § 9 BauGB aufzuführen.

**Beschluss:**

**zu 1.1:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt verweist auf ihre nachfolgenden Beschlüsse.

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

**zu 2.1:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern in den Planunterlagen noch nicht konsequent der Fall, werden die empfohlenen Verweise ergänzt.

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

**zu 2.2:**

Die empfohlenen Änderungen/Ergänzungen werden berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

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

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

---

**TOP 1.1.1.2.5 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 25.01.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-4-6031-0103 - Siedlung des Endneolithikums, der Urnenfelderzeit, der frühen Latènezeit und der späten Latènezeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit
- D-4-6031-0139 - Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Vorgeschichtliche Siedlungen können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen, die weit über die bisher bekannte Fläche des Bodendenkmals hinausreichen. Da im Bereich des heute bekannten Bodendenkmals Siedlungstätigkeiten unterschiedlicher Zeitstellungen nachgewiesen wurden, ist von einer breiten Streuung und teilweisen Überlagerung der Befunde auszugehen, die entsprechend in den Bereich der o.g. Planung ausgreifen können. Im Umfeld vorgeschichtlicher Siedlungen müssen außerdem zwingend die jeweils zugehörigen Bestattungsplätze angenommen werden. Aus den genannten Gründen und wegen der Nähe zu o. g. Bodendenkmälern sind im Bereich der o. g. Planung, vor allem im durch Bestandsbebauung ungestörten Bereich, weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Mit dem Hinweis auf Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege daher nicht ausreichend berücksichtigt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb den Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu streichen und folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hier-bei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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

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

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage:

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

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

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

#### **Beschluss:**

Der gewünschte Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen.

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

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

---

#### **TOP 1.1.1.2.6 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 18.01.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

1.

Die vorliegende Bauleitplanung tangiert die Staatsstraße 2190. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden. Im Plan wurden die Bauverbotszone von 20,0 m (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) sowie die Baubeschränkungszone von 40,0 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) bereits eingetragen und unter Angabe der Rechtsquellen in den Festsetzungen erläutert. Zusätzlich ist in die Festsetzungen noch mit aufzunehmen, dass zu den baulichen Anlagen, die nicht im Anbauverbotsstreifen angelegt werden dürfen, auch alle befestigten und baulich angelegten Flächen, wie z. B. Betriebsumfahrungen, Stellplätze, Lagerflächen sowie Einfriedungen gehören. Des Weiteren dürfen im Anbauverbotsstreifen auch keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

2.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere: Nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

3.

Mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von einer Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen sowie von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

4.

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau teilen wir folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2015 mit:

Straßenbezeichnung: St 2190	Zählstelle	Nr. 6031 9106
mittlerer stündlicher Verkehr	tags:	962 Kfz/h
	nachts:	137 Kfz/h
Lkw-Anteil	tags:	3,9 %
	nachts:	5,0 %

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bau- lastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

### **Beschluss:**

#### **zu 1.:**

Die gewünschten Ergänzungen werden in die Planbegründung (s. Kap. 7.8.2 „Staatsstraße St 2190 („Hallstadter Straße“)) aufgenommen.

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

#### **zu 2.:**

Diesbezügliche Belange sind planerisch berücksichtigt (s. Ausführungen in Kap. 9.10 „Werbeanlagen“ der Planbegründung sowie textliche Festsetzungen in der Planurkunde, Abschnitt III. Ziffern 2.7.1 und 2.7.2).

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

#### **zu 3.:**

Diesbezügliche Belange sind planerisch berücksichtigt (s. Ausführungen in Kap. 9.8 „Beleuchtung“ der Planbegründung sowie textliche Festsetzung in der Planurkunde, Abschnitt III. Ziffer 2.6).

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

#### **zu 4.:**

Die übermittelten Werte sind der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bereits zugrunde gelegt. Der Hinweis auf die 16. BImSchV befindet sich bereits in der Planbegründung (s. Kap. 7.8.2 „Staatsstraße St 2190 („Hallstadter Straße“)).

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

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

---

**TOP**      **Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, vom**  
**1.1.1.2.7**   **14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Das Eisenbahn - Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn - Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Doktor Robert Pfleger – Stiftung“ berührt.

Dem Vorhaben kann derzeit nicht zugestimmt werden.

Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken zum Teil um bahngewidmete Flächen, die nicht überplant werden können (beispielsweise Fl.Nr. 944/6 und Fl.-Nr. 944/80, Gemarkung Hallstadt). Diese Flächen unterfallen dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).

Wenn bahngewidmete Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen derartige Flächen erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Darüber hinaus greift die Planung auch in Flächen ein, die gem. der 3. Änderung PFA 22 Bamberg für Maßnahmen des Projekt VDE Nr. 8,1 Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld vorgesehen sind (z. B. Kollision mit geplanter Rettungstreppe auf Fl.-Nr. 944/67, Gemarkung Hallstadt). Für diese Flächen gilt seit Beginn der Auslegung der Pläne zum PFA 22 im Planfeststellungsverfahren eine Veränderungssperre gem. § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz.

Eine abschließende Bewertung ist durch das Eisenbahn - Bundesamt nicht möglich, da aus den Plänen nicht konkret hervorgeht, ob sich noch weitere Bahnanlagen auf und in den betroffenen Flächen befinden (z. B. unterirdische Leitungen, Kabeltrassen).

Zur Klärung dieser Einzelheiten ist es insbesondere auch in Verbindung mit der Planung der VDE 8.1., PFA 22, Knoten Bamberg, zwingend erforderlich, sich mit der DB AG abzustimmen. Es gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG der Grundsatz der Priorität, d. h. die Bauleitplanung hat die zeitlich frühere Eisenbahnplanung zu berücksichtigen. Sie darf diese nicht beeinträchtigen.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin / -nachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt betreibt in enger Abstimmung mit der Stadt Bamberg parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren die Planung einer bahnparallelen Durchbindung der „Coburger Straße“ in Richtung Norden bis zur „Emil – Kemmer - Straße“, wie u. a. den Ausführungen in den Kapiteln 7.8.6 („Spielothek, Restaurant“) oder 7.8.1 („Bahnanlagen“) zu entnehmen ist. Diese Straßenplanung erfolgte und erfolgte zu jeder Zeit unter enger Einbeziehung und Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG. Auf dieser Grundlage erfolgte mit Wissen und Zustimmung der Bahn die Überplanung der nunmehr im Geltungsbereich liegenden, bahneigenen Grundstücke. Diese Straßenplanung war/ist Grundlage für die im BBP/GOP dargestellte Straßenverkehrsfläche. Die hier getroffene zeichnerische Festsetzung solcher Flächen ist (bereits auf Grund der für einen Bebauungsplan vorgegebenen

Maßstabsebene von 1 : 1.000) nicht dafür geeignet, eine technische Darstellung der künftigen Straße im Detail zu gewährleisten. Genau aus diesem Grund erfolgten mehrfache intensive Abstimmungen und ein intensiver Austausch zwischen der Stadt und der Bahn. Aus den Ausführungen in Kapitel 7.8.1 („Bahnanlagen“) geht hervor, dass und wie die Stadt Hallstadt die Belange der Bahn berücksichtigt und auch weiterhin berücksichtigen wird (u. a. auch den Hinweis auf eine potenzielle Kollision mit der erwähnten Rettungstreppe).

Ergänzend verweist die Stadt Hallstadt auf ihre Beschlüsse zur Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 11.02.2022 und vom 14.02.2022, die hier analog gelten. Die Stadt Hallstadt wird die bereits begonnenen Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG fortführen und die hierbei getroffenen Vereinbarungen und Erkenntnisse planerisch berücksichtigen.

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

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

---

**TOP 1.1.1.2.8 Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht, München, vom 11.02.2022 und 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

1.

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Innerhalb des Planungsumgriffes sind Flächen der DB AG mit einbezogen. Die Maßnahmen tangieren den Projektabschnitt VDE 8.1, ABS/NBS Nürnberg – Erfurt. Bei überplanten Flächen der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i. V .m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V .m. § 18 AEG).

Projekt VDE 8.1: Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Doktor Robert Pfleger Stiftung“ im Bereich der Bahntrasse am km 2,0 - 2,4 l. d. Bahn Strecke 5102 tangiert den Projektabschnitt VDE 8.1 ABS/NBS Nürnberg - Erfurt, PFA 22 - Bamberg. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt wurde am 11.11.2020 eingeleitet und die Auslegung der Planunterlagen für die 3. Planungsänderung erfolgte vom 08.02.2021 bis 08.03.2021.

Dem Bebauungsplan kann auf Grund der erforderlichen Prüfung der Machbarkeit einer nachträglichen Berücksichtigung im eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren zur Maßnahme VDE 8.1 und der diesbezüglichen noch ausstehenden abschließenden Verständigung mit der Stadt Hallstadt nicht zugestimmt werden. Die DB Netz AG regt dahingehend eine zeitnahe Abstimmung mit der Stadt Hallstadt an.

2.

Darüber hinaus erfordert eine Zustimmung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Doktor Robert Pfleger - Stiftung“ die Berücksichtigung folgender Sachverhalte:

2.1 Es wird auf das laufende Planfeststellungsverfahren sowie die sich daraus ableitende Veränderungssperre nach § 19 AEG zum Vorhaben „VDE 8.1, PFA 22 - Bamberg“, abrufbar unter <https://www.reg-ofr.de/pfa22> hingewiesen. Die Auslegung der Unterlagen erfolgte im Zeitraum vom 08.02.2021 - 31.03.2021.

2.2 Die neu geplante bahnparallele Straße beansprucht Flächen der DB Netz AG, auf welchen sich technische Eisenbahnbetriebsanlagen befinden und welche für den Bahnbetrieb zwingend erforderlich sind (z. B. Kabeltrassen, 3 Betonschalhäuser für die Signaltechnik, Weichenheizung sowie Steuerung der Oberleitung). Der eisenbahnrechtliche Fachpla-

nungsvorbehalt bewirkt mit dem durch § 38 Satz 1 BauGB angeordneten Planrechtsvorrang, dass gemeindliche Bebauungspläne und sonstige Bauvorhaben nur insoweit rechtmäßig sind, als sie die Fachplanung nicht beeinträchtigen. Soll die gemeindliche Planungshoheit wieder in vollem Umfang gelten, bedarf es für die betroffenen Grundstücke einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts. Daher setzt eine Umsetzung der vorliegenden kommunalen Planung in diesem Bereich voraus, dass eine Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgt bzw. erfolgen kann. Die DB Netz AG wird einer Nutzung von Bahnbetriebsflächen für die Straßenanlage und einer Freistellung allein bezüglich der in der Anlage rot markierten Flächen und unter den vorgestellten und nachfolgend dargestellten Voraussetzungen zustimmen.

- 2.3 Da für diese Flächen ein Verkehrsbedürfnis besteht, kann eine Freistellung der in der Anlage rot markierten Flächen nur dann erfolgen, wenn vor der Bauausführung alle Anlagen der DB Netz AG (u.a. Weichenheizung, Schaltschränke, Kabelkanäle) auf Kosten der Stadt Hallstadt durch die DB Netz AG planerisch erfasst, umverlegt und in Betrieb gesetzt werden können, so dass ein sicherer Eisenbahnverkehr ununterbrochen gewährleistet werden kann.
- 2.4 Da sich aus dem veröffentlichten Bebauungsplanentwurf die zukünftige Lage der bahnparallelen Straße (im BPlan als „Planstraße A“ benannt) nicht exakt ableiten lässt und infolgedessen der genaue Umfang der Betroffenheiten durch die DB Netz AG nicht abschließend beurteilt werden kann, sind die weiteren Planungen mit der DB Netz AG abzustimmen. Insbesondere an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches im Überlappungsbereich zum rechtskräftigen BPlan 205 C der Stadt Bamberg ist keine durchgängige Straßenplanung bzw. ein stark verengter Straßenquerschnitt ca. 50-70 m nördlich der Einmündung „Planstraße A / Kaspar-Schulz-Straße / Coburger Straße“ erkennbar, sodass der tatsächliche Planungsraum nicht abschließend bewertet werden kann. Eine Bewertung der konkreten Umsetzbarkeit der Planungen kann daher erst auf Grundlage einer durch die Stadt Hallstadt vorgelegten vollständigen Ausführungsplanung erfolgen, welche der DB Netz AG zur Zustimmung vorzulegen ist.
- 2.5 Die Umsetzung der erforderlichen Verlagerung der Eisenbahnanlagen von den in der Anlage rot gekennzeichneten Flächen für den durch die Straße überplanten Bereich – einschließlich etwaig einzuhaltender Abstandsflächen – durch die DB Netz AG bedarf eines Vorlaufs von mindestens 2 Jahren ab dem Vorliegen der Kostenübernahmeerklärung der Stadt Hallstadt für die technische Planung sowie weiterer 5 Jahre für die Einordnung notwendiger baubetrieblicher Sperrpausen (Unterbrechungen des Bahnbetriebes), sodass im Falle eines Vorliegens einer Kostenübernahmeerklärung im Jahr 2022 und der erforderlichen Freistellung der Bahnbetriebsflächen frühestens im Jahr 2028 ein Baubeginn für die geplante Straße möglich wäre.
- 2.6 Folgende Belange sind in dem Abschnitt des bahnparallelen Straßenneubaus zwischen der Straßenbrücke der St 2190 und dem zukünftigen Knotenpunkt Coburger/Kaspar - Schulz - Str. im Zuge einer Umsetzung der beabsichtigten Planung zu berücksichtigen:
  - 2.6.1 Es ist ein Bordanschlag von 15 cm zwischen Fahrbahn und bahnseitigem Geh-/Radweg vorzusehen.
  - 2.6.2 Es ist ein durchgehendes Fahrzeug-Rückhaltesystem zwischen dem Geh-/Radweg und dem Bahngelände vorzusehen.
  - 2.6.3 Es ist ein Blendschutz mit einer Mindesthöhe von 2,00 m ggü. OK Fahrbahn E.-Kemmer-Str. in Richtung Bahngelände vorzusehen (z.B. in Kombination mit Rückhaltesystem).
  - 2.6.4 Es ist durch eine geeignete bauliche Maßnahme sicherzustellen, dass Unbefugte nicht den Gleisbereich betreten können (z.B. Zaun oder Geländer in Kombination mit Rückhaltesystem).

- 2.6.5 Im Bereich des Knotenpunkts Coburger Str., Kaspar-Schulz-Str. und bahnparallelen Str. (neu) ist durch ggf. zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass Fahrzeuge nicht in Richtung Bahngelände durchbrechen können.
- 2.6.6 Die straßenbaulichen Anlagen dürfen nicht auf den Grundstücken der DB Netz AG errichtet werden soweit sie nicht die in den angehängten Plänen rot kenntlich gemachten Flächen umfassen; für diese Flächen ist rechtzeitig vor der Bauausführung die Freistellung vom Zweck des Bahnbetriebes bei der zuständigen Behörde zu erwirken (§ 23 AEG) und eine vertragliche Vereinbarung über den Grundstückserwerb und/Grundstücksnutzung mit der DB Netz AG zu treffen.
- 2.6.7 Im nördlichen Planungsbereich der neu zu errichtenden Straße in der Nähe der drei Betonschalhäuser ist erkennbar, dass die Straße sehr nah an der Bahnanlage liegt; die Machbarkeit der Parallellage von Straße und Bahnanlagen sowie des erforderlichen Raumes für die technischen Anlagen der DB Netz AG zuzüglich erforderlicher Bewegungs- und Sicherheitsräume kann erst im Zuge einer konkreten Planung betrachtet und bewertet werden. Um eine sichere Umsetzbarkeit der Planung sicherzustellen, empfehlen wir daher, vor Beschluss des Bebauungsplans die Machbarkeit gutachterlich zu untersuchen soweit etwaig spätere Änderungen der Straßen-trassierung in diesem Bereich bauplanungsrechtlich nicht zulässig wären.
- 2.6.8 Im nördlichen Planungsbereich befindet sich ein Zugang zum Rettungsweg der Bahnanlagen (vergleiche Planfeststellungsunterlage, Unterlage 4.15, Bauwerksnummer 184), dieser ist in der Straßenplanung zu berücksichtigen.
- 2.7 Die Ausführungsplanung für die Straßenplanung ist der DB Netz AG vor der Freigabe und der Bauausführung zur Zustimmung vorzulegen.
- 2.8 Blendungen oder Reflektionen (z. B. durch Scheinwerfer, Beleuchtungen, Werbeanlagen oder Hausfassaden) der Bahnanlagen sind durch geeignete und wirksame Maßnahmen dauerhaft auszuschließen.
- 2.9 Dach- bzw. Trauf-, Oberflächen- bzw. sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über dem zukünftigen Gelände der DB Netz AG abgeleitet bzw. zugeleitet oder zur Versickerung gebracht werden.
- 2.10 Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabens innerhalb eines 50 Meter breiten Streifens entlang der Bahnlinie Bamberg Rottendorf wird auf die notwendige Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht hingewiesen, welche sich aus § 24 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) ergibt.
- 2.11 Die DB Netz AG weist darauf hin, dass Sie einer Übertragung und Nutzung der rot gekennzeichneten Flächen nur zustimmen wird, wenn Ansprüche gegen die DB Netz AG aus dem Bau oder gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn seitens des Antragstellers, Bauherrn, der Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Staub, Lärm, elektromagnetische bzw. elektrische Beeinflussung, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bau und gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bau oder Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

### 3.

Generell darf die Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes der „Doktor Robert Pfleger Stiftung“ die Baumaßnahmen der DB Netz AG im PFA 22 Bamberg nicht beeinträchtigen. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Bahnbetriebsanlagen sind nachfolgende Auflagen/Belange und Hinweise in die weitere Planung mit einzubeziehen.

### 3.1 Infrastrukturelle Belange:

#### 3.1.1 Fahrbahn:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Dies gilt auch während der Baumaßnahme. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich. Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

#### 3.1.2 Konstruktiver Ingenieurbau:

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die ideelle Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50 m über Schwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem

Punkt beiderseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

### 3.1.3 Oberleitung:

Aktuell stehen Maste auf der Bebauungsplangrenze. Zu den Masten müssen min. 7m eingehalten werden bis zur Masthinterkante. In diesem Bereich befindet sich aktuell auch die Speiseleitung. Die Schutzabstände nach RIL sind zwingend einzuhalten, eventuell müssen Fenster vergittert werden usw. Die Abstände sind durch einen Planer zu erfragen und die erforderlichen Vorkehrungen sind zu treffen. Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 Metern stets einzuhalten. Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden. Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen. Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

### 3.1.4 Leit- und Sicherungstechnik:

Innerhalb der geplanten Straße parallel zum Gleis Bamberg-Rottendorf, befinden sich Kabel und Verteiler der LST und anderer Fachlinien. Das LST Kabelhaus in km 2,378, muss für die Maßnahme versetzt oder ersetzt werden. Eine Baufeldfreimachung wird im Vorfeld notwendig, wenn die Stadt Hallstadt die Fläche in Anspruch nimmt. Dort ist im Vorfeld eine Kabeleinweisung LST erforderlich, die je nach Baufortschritt des o.g. Projektes erneuert werden muss.

### 3.1.5 Kabel und Leitungen:

Der angefragte Bereich enthält TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Im Zuge der Grundlagenermittlung muss eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden. Kabelanlagen/Kabeltröge der DB Netz AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/ Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

## 3.2 Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf.

notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft. Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,  
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986  
E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com), Online Bestellung:  
[www.dbportal.db.de\dibs](http://www.dbportal.db.de\dibs)

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

### **Beschluss 1:**

zu 1.:

Die im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit Stand vom 15.12.2021 noch überplanten Grundstücke bzw. von Teilflächen (TF) der im Eigentum der DB AG befindlichen Grundstücke mit den Fl.-Nr. 944/80 (TF), 1532/2 und 1534/5 (alle Gmkg. Hallstadt) sind nicht mehr Bestandteil der Geltungsbereichsflächen des zwischenzeitlich erarbeiteten Planentwurfes in der Fassung vom 09.10.2023, der der DB AG in Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Kenntnis gegeben wird. Diesbezügliche Betroffenheiten liegen damit nicht mehr vor.

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

### **Beschluss 2:**

Zu 2.1:

Kenntnisnahme; der Sachverhalt ist der Stadt Hallstadt bekannt; auf das Planfeststellungsverfahren wird in den Planunterlagen bereits hingewiesen.

Zu 2.2:

Kenntnisnahme; diesbezügliche Ausführungen sind zwischenzeitlich obsolet geworden; die Stadt Hallstadt verfolgt ihr bisherige Planungsziel einer bahnparallelen Straße bis auf weiteres nicht mehr weiter. Es erfolgt keine Beanspruchung bahneigener Grundstücke und keine Überplanung der genannten Bahnbetriebsanlagen.

Zu 2.3 bis 2.7:

Kenntnisnahme; aufgrund der geänderten Bauleitplanung sind die entsprechenden Ausführungen nicht mehr einschlägig/zutreffend.

Zu 2.8:

Kenntnisnahme; diesbezügliche Belange berücksichtigt die von der Stadt Hallstadt vorgelegte Planung bereits (s. u. a. Planbegründung Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“, Kap. 9.8 „Beleuchtung“, Kap. 9.10 „Werbeanlagen und alle damit in Verbindung stehenden Festsetzungen“).

Zu 2.9:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Belange bereits (s. u. a. Ausführungen in Kap. 7.8.1 „Bahnanlagen“, Seite 42, 6. Absatz).

Zu 2.10:

Kenntnisnahme: Diesbezügliche Belange/Erfordernisse werden im Rahmen der Ausführungsplanung, bei der Bauausführung sowie dem künftigen Betrieb der Geltungsbereichsflächen berücksichtigt.

Zu 2.11:

Die Inanspruchnahme bahneigener Grundstücke wird nicht mehr erforderlich (s. vorhergehende Beschlüsse). Der Hinweis auf die von den Bahnanlagen ausgehenden, auf das Plangebiet ein-

wirkenden Immissionen befindet sich bereits in den Planunterlagen (s. Planbegründung, Kap. 8.8.1 „Verkehrslärm“, Seite 60, 4. Absatz).

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

### **Beschluss 3:**

zu 3.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Belange werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.

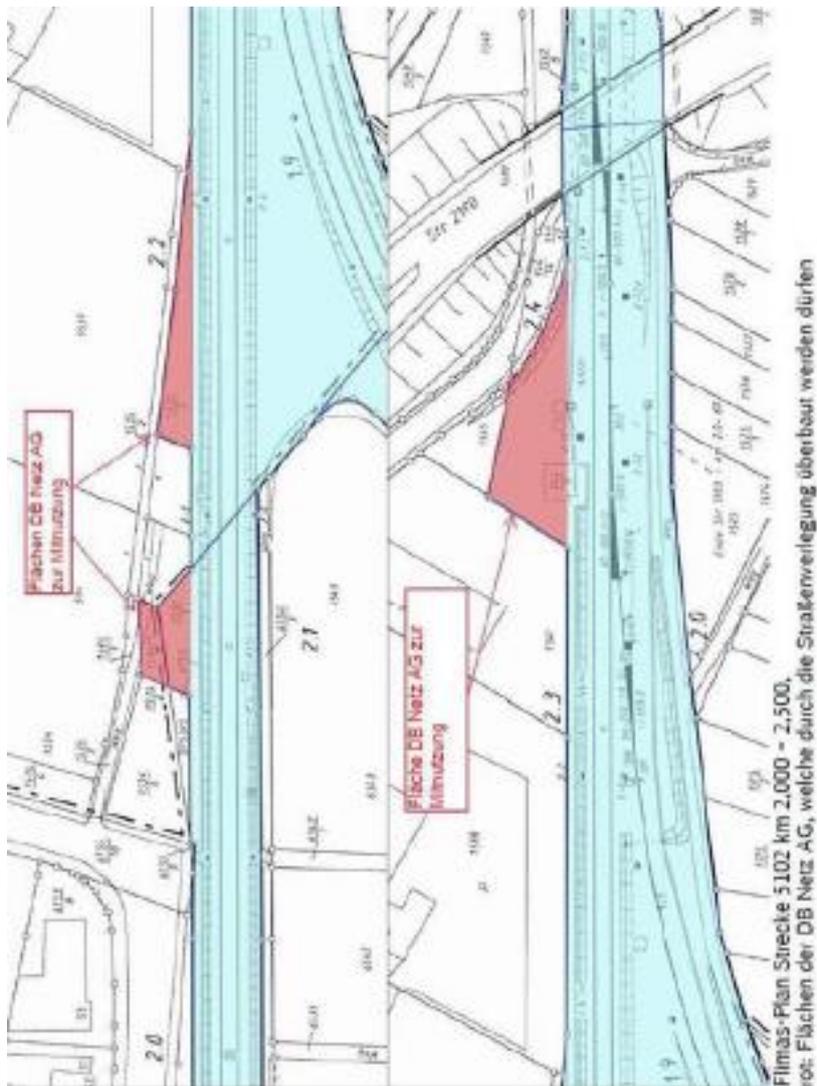
**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

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

---

**TOP 1.1.1.2.9      Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht, München, vom 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Anbei übersenden wir ihnen noch den zur Stellungnahme zugehörige Planausschnitt mit Flächen der DB Netz AG, die für die Ausführungsplanung der Straßenplanung überbaut werden dürfen.



### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

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

### TOP Stellungnahme Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg vom 1.1.1.2.10 04.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 6 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508554137\_508554138 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund
- die Richtfunkverbindungen, in blau gekennzeichnet in der Excelliste, sind noch im Aufbau

STELLUNGNAHME / Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Doktor Robert Pflger - Stiftung Stadt Hallstadt																					
RICHTFUNKTRASSEN																					
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																					
Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84				Höhen			B-Standort in WGS84				Höhen							
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	
508554137	I 596990049	I 596990107	49° 54' 31.21"	N		10° 52' 13.42"	E		238	37,65	275,65	49° 56' 38.4"	N		10° 55' 48.26"	E		231	35,7	266,7	
508554138	I 596990049	I 596990107	Wie Link 508554137																		
508557559	I 596990049	I 596990107	Wie Link 508554137																		
508557560	I 596990049	I 596990107	Wie Link 508554137																		
508557094	I 596990049	I 596990709	49° 54' 31"	N		10° 52' 13"	E					49° 55' 29"	N		10° 53' 57"	E					
508557095	I 596990049	I 596990709	Wie Link 508557094																		
Legende																					
in Betrieb																					
in Planung																					

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E - Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt - zu - Punkt - Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt - zu - Punkt - Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linie in Rot hat keine Relevanz für Sie. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden. Sollten sich noch Änderungen der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

### Beschluss:

Die Belange der Richtfunktrassen sind planerisch berücksichtigt (s. Kap. 7.8.7 „Richtfunktrassen“, s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung). Die bestehenden Richtfunkverbindungen mit den Linknummern 508554137 und 508554138 sind in der Planzeichnung bereits dargestellt. Die in Planung befindlichen Richtfunkverbindungen mit den Linknummern 508557559, 508557560, 508557094 und 508557095 werden ergänzend in die Planunterlagen aufgenommen. Bauhöhenbeschränkungen sind bereits festgesetzt.

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

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

---

**TOP 1.1.1.2.11 Stellungnahme Ericsson Services GmbH, Düsseldorf, vom 18.01.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Ziegelleite 2 - 4  
95448 Bayreuth  
[richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

**Beschluss:**

Die Deutsche Telekom wurde beteiligt. Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung wird wunschgemäß abgesehen.

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

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

---

**TOP 1.1.1.2.12 Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Hallstadt, Kmdt. Groh, vom 06.02.2022 und 13.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellflächen:

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen usw.) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen. Die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen ordnungsgemäß beschildert und gekennzeichnet werden.

Bepflanzung:

Generell ist in den Bereichen der Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellflächen auf die Boden-, Sträucher und Baumpflanzung zu achten. Diese dürfen die Zufahrt eines Feuerwehrfahrzeuges vor allem aber eines Hubrettungsfahrzeuges nicht beeinträchtigen.

Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks o. ä.) nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbe-

sondere wird verwiesen auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Hydrantenrichtlinien“.

### **Beschluss:**

Die Stadt Hallstadt verweist auf ihre gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 9.9 „Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen“). Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der Bauvorlage, der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

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

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

---

### **TOP 1.1.1.2.13 Stellungnahme Vodafone GmbH/Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Nürnberg, vom 14.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

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](mailto: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. Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team *Neubaugebiete* in Verbindung:

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

### **Beschluss:**

Die A genannten Anlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt. Ggf. notwendige planerische Abstimmungen erfolgen rechtzeitig. Der

Sachverhalt bezüglich der Deutschen Bahn AG ist der Stadt Hallstadt bekannt und ist/wird planerisch berücksichtigt.

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

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

---

**TOP      Stellungnahme PLEdoc GmbH, Essen, vom 27.01.2022 und 11.02.2022 (B-1.1.1.2.14    Plan Doktor Robert Pfleger-Stiftung)**

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Ferngas Netzgesellschaft mbH	Stromkabel	ausser Betrieb	001000000	3, 4	2	Thomas Regner 09120/188-00 Renzenhof
2		Nachrichtenkabel	ausser Betrieb	999033012			

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Schwaig bei Nürnberg. Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Unterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet und festgestellt, dass nach wie vor keine von der Open Grid Europe GmbH betriebenen oder geplanten Leitungen berührt werden. Des Weiteren sind die vorhandenen Versorgungskabel berücksichtigt und in der Legende erläutert worden. Den dargestellten Verlauf der Versorgungsanlagen haben wir lediglich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes berichtigt bzw. ergänzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen, eingangs genannten Kabel, liegen in gleicher Trasse. Diese Kabel sind außer Betrieb und können aus diesem Grund vernachlässigt werden. Im Zuge späterer Baumaßnahmen, können die Kabel, falls erforderlich, auch ausgebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, dass uns die ausführende Firma die entsprechend Planunterlagen so frühzeitig zur Verfügung stellt, dass uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung verbleibt, ob und in welchem Umfang das Kabel ausgebaut werden soll. Dies ist auch notwendig, damit Open Grid Europe GmbH die Arbeiten zum Entnehmen des Kabels zeitlich einplanen kann. Aus zuvor genanntem bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Hallstadt. Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Kabelschutz-rohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zur Kenntnis genommen**

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

**TOP            Stellungnahme Kreisbrandrat Ziegmann, Scheßlitz, vom 02.02.2023 (B-Plan  
1.1.1.2.15    Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

In Absprache mit dem Kommandanten der FF Hallstadt H. Stefan Groh schreibt er die Stellungnahme zu o. g. BBP, auch in meinem Auftrag. Sollten weitere Fragen sein, einfach anrufen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zur Kenntnis genommen**

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

---

**TOP            Stellungnahme Kreisheimatpfleger, Altendorf, vom 01.02.2022 (B-Plan Doktor  
1.1.1.2.16    Robert Pflieger-Stiftung)**

Denkmäler und Bodendenkmäler sind nach den mir zugänglichen Unterlagen nicht betroffen. Auf die einzuleitenden Maßnahmen, falls man auf Bodendenkmäler stößt, wurde auf Seite 35 der Begründung hingewiesen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**zur Kenntnis genommen**

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

---

**TOP            Stellungnahme Polizeiinspektion Bamberg-Land vom 13.01.2022 (B-Plan  
1.1.1.2.17    Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Grundsätzlich spricht nach Prüfung nichts gegen einen BBP/GOP. Allerdings können verkehrsrechtliche Antworten erst gegeben werden, wenn wir wissen, wie die komplette Straßenführung, Beschilderung, Abstand Bahnlinie usw. klar sind. Hierfür wäre u. U. auch eine Verkehrsschau vor Ort nötig. Die Bebauung dürfte auch die Polizei Bamberg - Stadt betreffen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Polizei Bamberg - Stadt wird im nächsten Verfahrensschritt beteiligt. Fragen des Verkehrsrechts können nicht auf der Ebene eines Bauleitplanverfahrens geklärt werden, sondern erst im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung, Bauausführung, Verkehrsschauen und verkehrsrechtlichen Anordnungen.

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

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

---

**TOP            Stellungnahme Stadt Bamberg vom 24.02.2022 (B-Plan Doktor Robert Pflieger-Stiftung)**

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dr. - Robert - Pfleger, Hallstadt“ gem. §4.1 Bau GB und die gewährte Fristverlängerung zur Stellungnahme.

#### Allgemeine Bemerkungen:

Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis. Da es sich bei der geplanten Schule, KiTa und Altenpflegeschule aber um einen nicht integrierten Standort, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bamberg handelt, muss, im Zuge der Schulwegsicherheit das erhöhte Verkehrsaufkommen besonders berücksichtigt werden. Die Stadt Hallstadt plant, den Verkehrsknoten bzw. eine Bushaltestelle in der Emil - Kemmer - Straße sowie einen Teilabschnitt der bahnparallelen Innenstadttangente an der Coburger Straße zu realisieren und so auf das, gemäß Verkehrsgutachten prognostizierte, gesteigerte Verkehrsaufkommen zu reagieren. Ob dies aber zukünftig den Anforderungen von Kindern und Eltern gerecht wird, lässt sich heute noch nicht vorhersagen. Sollte das Verkehrsaufkommen sich stärker als prognostiziert erhöhen, so weist die Stadt Bamberg vorsorglich darauf hin, dass die Straßenbaulast der, für die Erschließung der Schulen notwendigen Straßen, größtenteils im Stadtgebiet Bambergs liegt und damit zu Lasten der Stadt Bamberg gehen würde. Sofern noch nicht erfolgt, sind für diesen Fall weitere kommunale Absprachen bzw. vertragliche Regelungen zwischen den Städten Bamberg und Hallstadt erforderlich.

#### Erschließung:

Es ist darauf zu achten, dass der Schulstandort zu den Betriebszeiten für die Bamberger/innen durch den ÖPNV angebunden ist. Die Stadt Bamberg begrüßt die Planung, eine weitere Bushaltestelle in der Hallstadter Straße in Richtung stadteinwärts zu realisieren. Die Anbindung des Fußverkehrs kann somit über die bestehende Unterführung auf das Schulgelände erfolgen. Für den Geh- und Radverkehr (besonders für Lehrkräfte, Mitarbeiter, Schüler) empfiehlt sich die direkte Erschließung des Geländes über den parallel zur Hallstadter Straße geführten getrennten Geh- und Radweg. Dieser könnte im Zuge der Straßenumlegung verbreitert und saniert werden. Auch die fußwegige Verbindung von der vorhandenen Bushaltestelle direkt auf das Gelände verkürzt und vereinfacht die Erschließung des Fußverkehrs. Die Kfz - Erschließung des Schulgeländes ist über die Planstraße A zu realisieren. Optimierung der Knotenpunkte: In einer Abstimmung der Planung des neu entstehenden Knotens Coburger Straße / Kaspar-Schultz-Straße zwischen dem Ingenieurbüro Höhnen und Partner sowie der Stadt Bamberg (Stand: 12/2020) wurde der Vorplanung von Seiten der Stadt zugestimmt. Die Planung beinhaltet eine sichere Radverkehrsinfrastruktur im Knotenbereich. Die Radverkehrsinfrastruktur wird entlang der Coburger Straße in Richtung Hallstadt (Planstraße A) auf einen gemeinsamen Geh- und Radweg weitergeführt. Es bestehen Verkehrsuntersuchungen, die am Knoten Hallstadter Straße/Dürseestraße/Kaspar - Schulz - Straße einen KVP vorsehen. Dieser lässt sich aufgrund der Arrondierung der Emil – Kemmer - Straße leichter realisieren und eignet sich für eine optimierte Verkehrsabwicklung. Der Ausbau des KVP sollte forciert werden, wenn der bestehende Knoten mit LSA nicht mehr leistungsfähig ist.

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Von der Sicherung von Flächen für die Realisierung des bisher geplanten Teilabschnittes einer bahnparallelen Straße hat die Stadt Hallstadt zwischenzeitlich abgesehen.

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

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

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Stadt Hallstadt billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 15.12.2021 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der daraus resultierende Planentwurf erhält das Datum vom 09.10.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 09.10.2023 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage der Stadt Hallstadt hinzuweisen.

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

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

---

## **TOP 2     Bauanträge**

---

### **TOP 2.1     Antrag auf Baugenehmigung (46/2023) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 720/148, 720/149, 759/150 Gemarkung Hallstadt, Ahornweg 1+3, Lärchenweg 2**

Ein Investor beantragt die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, welches auf den nebeneinanderliegenden Baugrundstücken mit den Flurnummern 720/148, 720/149 und 720/150 errichtet werden soll. Für das Projekt wurde bereits im Vorfeld eine Bauvoranfrage gestellt, welche in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 16.01.2023 behandelt worden ist. Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu erteilt. Ein Vorbescheid wurde seitens des Landratsamtes Bamberg nicht erlassen, nachdem zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Abrede gestellt worden war. Nach weiteren Beratungen zwischen dem Investor und der Unteren Bauaufsicht wurde diesem nach landratsamtsinterner Erörterung die Erteilung der beantragten Befreiungen letztlich in Aussicht gestellt. Ferner wurde es dem Bauherrn freigestellt, anstelle der Voranfrage, direkt in ein Bauantragsverfahren überzugehen.

Gegenstand des vorliegenden Bauantrages ist eine Bebauung mit einem durchgehenden Mehrfamilienwohnhaus über alle drei Grundstücke hinweg inkl. Tiefgarage. Die eingereichten Planzeichnungen unterscheiden sich von denen, welche im Rahmen der Bauvoranfrage zu beurteilen waren. Der reihenhausähnlichen Anordnung des Mehrfamilienhauses mit entsprechendem Versatz in Fassade und Dach wurde nun ein einheitlicher Baukörper der Vorzug gegeben, welcher symmetrisch an beiden Enden jeweils einrückt. Der Zugang zum Gebäude ist mittig auf der Nordseite angeordnet. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt mittels zentralen Aufzugs, um den Anforderungen eines barrierefreien Wohnens zu genügen. Auf eine ansprechende Gestaltung der Fassade inkl. Begrünung wird lt. Planzeichnung Wert gelegt, so dass sich diese in die nähere Umgebungsbebauung einfügt.

Der Wohnhauskomplex weist im Gegensatz zur vorherigen Planung eine Länge von 32,75 m statt 32,99 m auf. Die Firsthöhe misst im mittleren Gebäudeteil 11,77 m, an den beiden seitlichen Gebäudeteilen 11,34 m. Die vorherige Planung sah eine durchgehende Firsthöhe von 10,91 m vor. Bei einem Kniestock von 0,56 m wird eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachneigung für den gesamten Komplex von 39° angegeben (Vorplanung: Kniestock 0,50 m,

Dachneigung von 35°). Den aktuellen Antragsunterlagen ist unverändert zur Vorplanung eine GRZ von 0,40 (in Anwendung der BauNVO 1977) für das Gebäude und insgesamt eine GFZ von 1,03 bei 2 Vollgeschossen unter Einbeziehung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zu entnehmen (Vorplanung: GFZ = 0,81).

Lt. Bauantragsunterlagen werden 19 Stellplätze realisiert, welche in der begrünten Tiefgarage Platz finden sollen. Oberirdisch sind zusätzlich 2 Stellplätze für Besucher mit Zufahrt vom Ahornweg geplant. Ein Kinderspielplatz soll auf dem Baugrundstück nördlich des Wohnkomplexes mit einer Gesamtfläche von 62,58 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB). Das Bauvorhaben entspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Für die östlichen Grundstücke ist eine Bauweise von zwei Vollgeschossen als zwingend, für das westliche Grundstück als Höchstmaß vorgeschrieben. Der Wohnkomplex soll mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss errichtet werden.

Im Hinblick auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugestaltung ergeben sich Abweichungen.

#### **Beantragt wurden folgende Befreiungen:**

##### a) Überschreitung der GFZ

Festgesetzt ist eine GFZ von 0,7. Zur Anwendung kommt hier die BauNVO von 1977, wonach Aufenthaltsräume von Nicht-Vollgeschossen mitzuzählen sind. Lt. Bauantragsunterlagen weist das Bauprojekt unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine GFZ von 1,03 auf. Ohne Berücksichtigung dieser Aufenthaltsräume im Dachgeschoss errechnet sich eine GFZ von 0,8.

##### b) Überschreitung der Baugrenzen, abweichende Bauweise

Der Bebauungsplan sieht für die drei Baugrundstücke eine Doppelhausbebauung (720/149 u. 720/150) und eine Einzelhausbebauung (Fl.Nr. 720/148) vor. Durch die grundstücksübergreifende Bebauung mittels eines Wohnkomplexes werden die Baugrenzen überschritten.

Um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens in seiner Gesamtheit zu generieren, bedarf es einer Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen.

##### c) Überschreitung der festgesetzten Dachneigung

Festgesetzt ist eine Dachneigung bei Hauptgebäuden von 22 – 35°.

Die Dachneigung soll auf die Dachneigung der Umgebungsbebauung von 39° angepasst werden.

##### d) Abweichung vom festgesetzten Kniestock

Festgesetzt ist ein Kniestock von 0,50 m.

Durch die zusammenhängende Bauweise ergeben sich unterschiedliche Höhen des Baukörpers und damit eine geringfügige Überschreitung des Kniestocks im mittleren Gebäudeteil (0,56 m).

Im Rahmen des behandelten Antrags auf Vorbescheid wurden seitens der Stadt Hallstadt bereits die Erteilung der beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie zum Maß der baulichen Nutzung in Aussicht gestellt, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hallstadt Süd bereits mehrere Baukörper mit teils nicht unerheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzustellen sind. Dabei handelt es sich u. a. um größere Baugrenzenüberschreitungen und Abweichungen von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im westlichen Bereich des Baugebietes (Reitersweg 12/14) wurde eine Reihenhaushausgruppe bereits um ein viertes Gebäude erweitert.

Den eingereichten Bauunterlagen ist eine Beteiligung der Nachbarn durch den Bauherrn zu entnehmen.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

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

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

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

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze auf den Grundstücken Fl.Nrn. 720/148, 720/149, 720/150
- Abweichende Bauweise (MFH statt Einzel-/Doppelhaus)
- Überschreitung der GFZ (1,03 statt 0,7)
- Teilweise Überschreitung des Kniestocks (0,56 m statt 0,50 m)
- Überschreitung der Dachneigung (39° statt 35°)

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ist zu beachten. Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Das Landratsamt wird gebeten, die Funktionalität der aus den Planunterlagen ersichtlichen 19 Stellplätze in der Tiefgarage zu prüfen (Fahrstraßen, Anordnung).

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstücke liegen am Ahornweg und Lärchenweg an. Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

Aus ökologischen Gründen ist anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit dort zu versickern.

Auf die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt wird hingewiesen. Flachdächer und nicht überbaute Tiefgaragenareale sind 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.

**Abgelehnt: Ja: 4 Nein: 7**

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Groh, Dr. Kühlbrand, Luche, Parthemüller, Werner, Wolf P.

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

---

**TOP 2.2 Anzeige der Beseitigung (47/2023) zum Abbruch eines Tankdaches, Tanks/Rohrleitungen, Fahrbahn sowie eines Preismastes auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1865/2, 1865/10 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 30, Heganger“.

Grundsätzlich ist die Beseitigung verfahrensfreier Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 Abs. 1 bis 3, die Beseitigung freistehender Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie die Beseitigung sonstiger Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

Es ist beabsichtigt das bestehende Tankstellengebäude samt Tank-/Rohrleitungen sowie des Preismasts zu beseitigen. Auf die Anforderungen zum Recycling schadstoffbelasteter Baustoffe wird hingewiesen.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige der Beseitigung.

**zur Kenntnis genommen**

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

---

**TOP 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung (49/2023) Versetzung von Tor und Hecke zur Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/169, Gemarkung Hallstadt, Rosenweg 9**

Im Zuge der Prüfung des eingegangenen Antrags wurde festgestellt, dass es sich bei der Versetzung des Tors und der Hecke zur Anlage von Stellplätzen um ein verfahrensfreies Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b) und Nr. 15 Buchstabe b) BayBO handelt. Ferner wird den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ entsprochen.

Vorliegend ist kein Genehmigungsverfahren durchzuführen bzw. keine Erteilung einer Befreiung notwendig.

**zur Kenntnis genommen**

---

**TOP 3 Bauvoranfragen**

---

### **TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (44/2023) Abbruch des Wohnhauses mit Nebengebäuden; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Grundstück Fl.Nr. 30, Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 46**

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Der Neubau soll mit einer Grundfläche von 180,00 m<sup>2</sup> (Außenmaße: 15,00 m x 12,00 m) freistehend im rückwärtigen Bereich in dreigeschossiger Bauweise (II + D) errichtet werden. Es ist eine Satteldachbebauung mit einer Dachneigung von 45° und einer Firsthöhe von 12,42 m vorgesehen.

Das Wohngebäude löst einen Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen aus, die auf dem Baugrundstück selbst vorgehalten werden können.

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

Das Baugrundstück liegt zudem im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

Da sich das Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet, der nicht von der Mainstraße aus einsehbar ist, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Es wurde gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO beantragt, von der Nachbarbeteiligung abzusehen.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Dem Antragsteller sollte empfohlen werden, alternativ auch die Möglichkeit einer Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze zu prüfen. Dies würde sich aus Sicht der Stadt Hallstadt vorteilhaft hinsichtlich der Flächenausnutzung auf dem Baugrundstück auswirken. Im Falle einer späteren Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches der benachbarten Flurnummer 28 – Mainstraße 48 – könnte dort ein Baukörper flächensparend an das Grenzgebäude angebaut werden. Die Beeinträchtigungen (z.B. abendliche Verschattung) wären für das Baugrundstück Flurnummer 30 sicher geringer, als bei einer späteren Bebauung des Nachbargrundstücks Flurnummer 28 mit einem auch dort möglichen mehrgeschossigen Neubau in Nord-Süd-Ausrichtung unter Einhaltung erforderlicher Mindestabstandsflächen. Darüber hinaus würde sich bei dieser Möglichkeit auch die Situation hinsichtlich der Anlage der erforderlichen Stellplätze auf Flurnummer 30 verbessern.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 30 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab mit der Stadt Hallstadt zu schließen.

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

Für das Baugrundstück findet die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt Anwendung. So sind unter anderem die unbebauten Freiflächen entsprechend zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Alternativ wird dem Bauherrn auch die Prüfung einer Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Dies erfordert unter anderem zwar die Ausbildung einer entsprechenden Brandwand, würde sich jedoch insgesamt positiv auf eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche auf dem Flurnummern 28 und 30 auswirken.

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

**Anmerkung:**

Stadtratsmitglied Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

---

**TOP 3.2 Antrag auf Vorbescheid (45/2023) Abbruch des ehem. Tankstellengebäudes, Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2337/4 u. 238/17, Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 44**

Die Bauherrin beabsichtigt den Abbruch des ehemaligen Tankstellengebäudes im südlichen Grundstücksbereich sowie den Neubau eines Wohnhauses mit Carport. Der Neubau soll mit einer Grundfläche von ca. 160,00 m<sup>2</sup> (Außenmaße: ca. 14,87 m x ca. 13,00 m) in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden.

Der zum Abbruch beabsichtigte Baubestand wird derzeit gewerblich genutzt und weist bereits einen eingeschossigen Flachdachbaukörper vor.

Laut Antragsunterlagen löst das Wohngebäude einen Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz aus. Es wird ein Stellplatz sowie ein Carport auf dem Baugrundstück errichtet.

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Es liegt eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 09.10.2023 vor.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Es wurde gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO beantragt von der Nachbarbeteiligung abzusehen.

**Beschluss:**

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Die Grundstücke Flurnummern 2337/4 und 238/17 sind bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab mit der Stadt Hallstadt zu schließen

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

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 10 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

---

**TOP 4        Mitteilungen**

**Anlage eines Trinkwasserbrunnens**

Der Gesetzgeber plant, die rechtlichen Voraussetzungen für mehr öffentliche Trinkwasserbrunnen in Deutschland auf Grundlage der EU-Trinkwasser-Richtlinie zu schaffen. Für Kommunen soll daraus eine Verpflichtung entstehen, Bürgern im öffentlichen Raum Zugang zu qualitativ hochwertigem Trinkwasser zu ermöglichen. Die Bereitstellung von Leitungswasser durch Trinkwasserbrunnen an öffentlichen Orten könnte demnach künftig zur Aufgabe der Daseinsvorsorge werden.

Im Zuge der Umgestaltung des Kiliansplatzes wurde die Installation eines Trinkwasserbrunnens angeregt.

Die Firma Kalkmann-Kontakt-Kunst fertigt geeignete Objekte für den öffentlichen Raum in verschiedenen Ausführungen, die den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

Vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt wird die Idee zur Aufstellung von Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet grundsätzlich begrüßt. Da bis zu zwei Trinkwasserbrunnen förderfähig sind, wird neben einer solchen Einrichtung am Kiliansplatz noch ein weiterer Standortvorschlag für Hallstadt oder Dörfleins erbeten. Vor baulicher Ausführung sind jedoch zunächst die Fördervoraussetzungen zu klären.

Unter den vorgeschlagenen Modellen der Firma Kalkmann-Kontakt-Kunst wird von den Ausschussmitgliedern der Typ „04 Tbg rund“ favorisiert.

### **Sonstiges:**

Ein Hauptthema der am 11.10.2023 bevorstehenden Stadtratssitzung wird die Behandlung der Planungsunterlagen der DB Netze aus der jüngsten Auslegung im Zuge der Fortschreibung der 3. Änderung des Planfeststellungsverfahrens ICE-Ausbau, Knoten Bamberg, sein.

---

## **TOP 5      Wünsche und Anfragen**

### ➤ **Stadträtin Luche:**

Die laufende Pflanzaktion „1000-Bäume-Programm“ sollte zeitnah fortgeführt werden, der Herbst sei hierfür bestens geeignet. Ziel der Aktion sei in erster Linie die Begrünung in den Ortsbereichen von Hallstadt und Dörfleins, nicht die Pflanzung im Außenbereich. Sie bittet in diesem Zusammenhang auch um Vornahme der Ersatzpflanzungen im Schulbereich.

*Bgm.: Der Stadt Hallstadt liegt mittlerweile der Grünordnungsplan für die Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung vor. Es ist hierbei u.a. die Neusetzung von 44 Bäumen vorgesehen.*

Hinsichtlich der Begrünung des neuen Kreisels in der Kilianstraße und der Platzgestaltung Flurnummer 90/226 weist sie darauf hin, dass der Untergrund durch das häufige Befahren mit Baumaschinen stark verdichtet sei. Dieser Umstand müsste bei Neupflanzungen beachtet und geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Auch in diesem Bereich sollte die Bepflanzung zeitnah ausgeführt werden.

*Bgm.: Die genannten Maßnahmen sind Bestandteil der städtebaulichen Förderung. Derzeit erfolgt die erforderliche Ausschreibung, die Pflanzungen sind für Frühjahr 2024 vorgesehen. Bei kurzfristiger Durchführung der Restmaßnahme durch Mitarbeiter des Bauhofes in eigener Regie, riskiert die Stadt Hallstadt den Verlust bereits gezahlter Fördermittel.*

Die Baumaßnahmen zur Hochwasserfreilegung sind weitestgehend abgeschlossen. Die im Bereich „Vesperbild“ entfernten Poller können zeitnah wieder angebracht werden, um eine Befahrung der Wege mit Kfz wieder auszuschließen.

➤ **Stadtrat Werner:**

Im Stadtgebiet sind an mehreren Stellen, unter anderem an der Brücke im Bereich der Annakapelle, dauerhaft angekettete Fahrräder festzustellen, die offensichtlich Werbezwecken eines örtlichen TV-Reparaturservices dienen. Es wird um rechtliche Überprüfung der Angelegenheit und ggf. Entfernung der Fahrräder gebeten.

➤ **Stadtrat Parthemüller:**

Im Bereich der Valentin- und Seebachstraße ist derzeit ein vermehrtes dauerhaftes Abstellen von Wohnwägen und Lkw festzustellen. Es wird angeregt, hier eine Kurzparkzone einzurichten.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in