



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 20.01.2025**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 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 Manuel Reitberger,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Peter Wolf,

**von der Verwaltung**

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,  
Verw.-Fachang. Andreas Jäschock,  
Verw.-Fachwirtin Heidi Möhrlein,

***Entschuldigt:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Verkehrsangelegenheiten **BA/127/2025**  
Verkehrssituation im Bereich der Lichtenfelser Straße
  
- 2 Bauanträge
  
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (52/2024) zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 90/152 Gmkg. Hallstadt - Kili-anstraße 19 **BA/120/2024**
  
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (55/2024) zum Abbruch der Scheune und Umbau des Stallgebäudes zum Wohnhaus sowie Errichtung einer Garage Auf dem Grundstück FINr. 58 Gmkg. Hallstadt, Marktplatz 13 **BA/122/2024**
  
- 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (56/2024) zum Anbau von Balkonen an das bestehende Dreifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 254/103, Gmkg. Dörfleins, Hirtenstraße 24 - **BA/123/2024**
  
- 3 Bauvoranfragen
  
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid (58/2024) zur Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau auf dem Grundstück FINr. 549/3 Gmkg. Hallstadt, Schafhof 36 - **BA/124/2024**
  
- 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden
  
- 4.1 Stadt Bamberg **BA/125/2025**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 301 D "Am Gleisdreieck" und teilweise Änderung der Baulinienpläne Nr. 301 A, 205 D und 206 B;  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB
  
- 4.2 Stadt Bamberg **BA/126/2025**  
Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Coburger Straße und "Am Gleisdreieck";  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB
  
- 4.3 Gemeinde Oberhaid **BA/130/2025**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 1 BauGB

- 4.4** Gemeinde Oberhaid **BA/132/2025**  
14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 1 BauGB
- 5** Friedhof Hallstadt; **BA/129/2025**  
Vornahme von Baumpflanzungen im Friedhof
- 6** Mitteilungen
- 7** 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      Verkehrsangelegenheiten Verkehrssituation im Bereich der Lichtenfelser Straße**

Im Bereich der Lichtenfelser Straße wurden im Zuge der Sanierung und Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen Engstellen geschaffen, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen. Aufgrund der Engstellen war es möglich, 30 km/h für die komplette Lichtenfelser Straße anzuordnen.

#### Problematik der Geschwindigkeitsüberschreitungen

Aus den Reihen des Stadtrates kam die Annahme, dass die getroffene Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h augenscheinlich regelmäßig von den Fahrzeugführern überschritten würde. Eine Auswertung der Aufzeichnungen des städtischen Geschwindigkeitsmesssystems in diesem Bereich zeigte jedoch keine erheblichen Überschreitungen auf.

Die Polizeiinspektion Bamberg-Land hat seit Juli bei insgesamt 8 Kontrollen (12,5 Stunden) die Geschwindigkeit in der Lichtenfelser Straße überwacht. Dabei konnten lediglich 17 Verstöße festgestellt werden. Bei erlaubten 30 km/h war der schnellste PKW mit 52 km/h unterwegs.

#### Problematik der Verkehrsstauungen

Aus dem Stadtrat wurde weiter berichtet, dass es aufgrund der auf der Fahrbahn parkenden Fahrzeuge regelmäßig zu Verkehrsstaus im Bereich der Lichtenfelser Straße käme.

Von der Einmündung in den Marktplatz aus südlicher Richtung, bis zur Einmündung „Seelagraben“ gilt ein Zonenhaltverbot mit den Zusatzzeichen „Mo-Sa 8 – 18 Uhr“ und „Parken mit Parkscheibe in gekennzeichneten Flächen 2 Std“.

Es wäre möglich, dieses Zonenhaltverbot (mit oder ohne zeitliche Beschränkung) bis zum Kreisverkehr „Lichtenfelser Straße/Lempdeser Straße/Gundelsheimer Straße“ zu erweitern. Parken wäre dann nur noch innerhalb der markierten Parkflächen möglich. Durch diese Maßnahme wäre folglich das derzeit praktizierte Parken auf der Fahrbahn nicht mehr zulässig. Dort abgestellte Fahrzeuge, welche den Verkehrsfluss bisher noch zusätzlich behindert haben, fielen weg. Wie die Erfahrung in anderen Fällen gezeigt hat, wäre dann vermutlich mit Geschwindigkeitsüberschreitungen zu rechnen.

#### Einmündungsbereich „An der Angelbrücke / Lichtenfelser Straße“

Durch parkende Fahrzeuge ist die Einsichtnahme in den fließenden Verkehr der Lichtenfelser Straße oftmals eingeschränkt. Als Lösungsansatz war die Anbringung eines Verkehrsspiegels angedacht, was jedoch mangels Befestigungsmöglichkeit ausscheidet.

Eine weitere Möglichkeit die Einsicht in die Lichtenfelser Straße zu gewährleisten, wäre der Wegfall einer Parkfläche durch die damit verbundene Vergrößerung des Sichtdreiecks.

#### Parksituation vor dem Hotel Goldener Adler

Ursprünglich war die Installation eines Brunnens vor dem Hotel Goldener Adler geplant. Da dies aus technischen Gründen nicht weiterverfolgt wird, wäre die Einzeichnung einer zusätzlichen Parkbucht möglich.

Die entfallende Parkfläche im Bereich der Angelbrücke wird so kompensiert. Um ein einheitliches Bild aufrecht zu erhalten, müsste die Markierung der Parkfläche wie bei allen anderen Parkplätzen in der Lichtenfelser Straße ebenfalls schwarz gepflastert werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt die Anordnung folgender verkehrsregelnder Maßnahmen:

- Erweiterung des Zonenhaltverbotes von Einmündung „Seelagraben“ bis Kreisverkehr „Lidl“
- Auflassung des westlich vorgelagerten Parkplatzes an der Einmündung „An der Angelbrücke“ in die „Lichtenfelser Straße“
- Ausweisung weiterer Parkflächen vor dem Hotel in der „Lichtenfelser Straße“ mit zeitlicher Begrenzung von max. 30 Min.
- Auflassung des einzelnen Parkplatzes vor dem bestehenden Hydranten im Bereich des Anwesens Lichtenfelser Straße 35 u. 37.

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

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 (52/2024) zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 90/152 Gmkg. Hallstadt - Kilianstraße 19**

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

Die Bauherren beabsichtigen das bestehende Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus (EG+DG) umzubauen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Grundfläche des Hauptgebäudes unverändert bleibt. Die GRZ bleibt bestehend bei 0,18 und die GFZ wird mit 0,36 angegeben, welche der Bebauungsplan auch zulässt.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung von zwei Dachgauben, sowie der Überschreitung der Geschossigkeit von I auf II.

Für die Durchführung des Bauvorhabens müssen nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 5 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Landratsamt Bamberg sollte beauftragt werden, die Anzahl und Lage auf ihre praktische Umsetzung zu prüfen.

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

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Errichtung eines 2. Vollgeschosses
- Errichtung von 2 Dachgauben

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

## **TOP 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (55/2024) zum Abbruch der Scheune und Umbau des Stallgebäudes zum Wohnhaus sowie Errichtung einer Garage Auf dem Grundstück FINr. 58 Gmkg. Hallstadt, Marktplatz 13**

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 Bauvorhaben liegt zudem innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Hallstadt. Es liegen Stellungnahmen des Büros RSP, Bayreuth, jeweils vom 28.11.2023 und 06.09.2024 vor.

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes im nördlichen Bereich des Grundstücks, sowie zwei kleineren Nebenanlagen im Hofinneren und den Umbau des bestehenden Stallgebäudes zu Wohnzwecken. Im Bereich des jetzigen Scheunengebäudes ist die Errichtung einer Doppelgarage geplant. Hierbei ist zu beachten, dass im historischen „Seelagraben“, welcher sich auch im Bereich unter der Garage befindet, städtische Kanalleitungen verlaufen. Diese sind durch Grunddienstbarkeit entsprechend dinglich gesichert. Aus diesem Grund ist der „Seelagraben“ von Bebauung frei zu halten und die Gründung der Garage

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 20.01.2025

baulich so auszuführen, dass jederzeit Arbeiten an den Kanalleitungen ermöglicht werden können.

Die Vorgaben und Empfehlungen des Büros RSP, welches im Zuge der Maßnahme eine Stellungnahme abgegeben hat, wurden vom Planer umgesetzt und mit in das Vorhaben einbezogen.

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

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

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

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen

Für die Erteilung der Abweichung liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Bamberg.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 58 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. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

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

Das Einvernehmen wird erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausführungen zur Gestaltung des Büros RSP, Bayreuth, bei der baulichen Umsetzung mit einfließen zu lassen.

**Angenommen:        Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11**

**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 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (56/2024) zum Anbau von Balkonen an das bestehende Dreifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 254/103, Gmkg. Dörfleins, Hirtenstraße 24 -**

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

Die Bauherren beabsichtigen auf der Westseite des Wohngebäudes die Errichtung von 2 Balkonen. Für die Durchführung des Bauvorhabens werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Baugrenzenüberschreitung benötigt.

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

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

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es sind folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen Richtung Westen

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

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



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

---

### **TOP 3     Bauvoranfragen**

---

#### **TOP 3.1     Antrag auf Vorbescheid (58/2024) zur Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau auf dem Grundstück FINr. 549/3 Gmkg. Hallstadt, Schafhof 36 -**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus mit Satteldach an das bestehende Doppelhaus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Vorhaben mit einer Grundfläche von 84 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 6,40 m x 11,25 m + 5 m x 2,50 m) in der Höhenlage E+DG, ausgeführt mit Satteldach, errichtet werden soll. Die GRZ ist mit 0,29 bei einer zulässigen GRZ von 0,4 geplant.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

1.     Überschreitung der Baulinie/Baugrenze
2.     Dachneigung
3.     Ausbau des Dachgeschosses
4.     Anzahl der Vollgeschosse

Nachdem der Bebauungsplan auch Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB in Bezug auf „Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planung abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Geschosse in gleicher Höhenlage, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen) zulässt, wurde hier hilfsweise ein Antrag auf Ausnahme gestellt.

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

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

1. Baulinie/Baugrenze
2. Dachneigung
3. Ausbau des Dachgeschosses
4. II. Vollgeschoss

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 549/3 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.

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

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten.

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

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

---

## **TOP 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden**

---

### **TOP 4.1 Stadt Bamberg Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 301 D "Am Gleisdreieck" und teilweise Änderung der Baulinienpläne Nr. 301 A, 205 D und 206 B; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 mittlerweile den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 301 D vom 03.12.2024 gebilligt. Mit Schreiben vom 07.01.2025 der Stadt Bamberg wird die Stadt Hallstadt als Nachbargemeinde und Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Regelverfahren (2-stufig) nach § 2 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Bereich zwischen der „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“ sind südwestlich und nordöstlich der bestehenden Bahntrasse bisher Kleingartenanlagen angesiedelt. Mit dem geplanten Bahnausbau – ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren hierzu wird mittlerweile seit über 30 Jahren seitens der DB betrieben – ist im Bereich des Plangebietes eine Verschiebung der bestehenden Bahntrasse „Bamberg – Rottendorf“ in nordöstliche Richtung vorgesehen. Die Planungen der DB Netz AG sehen für die zwischen „Coburger Straße“ und künftigem Trassenverlauf entstehenden Potentialflächen Baum- und Gehölzpflanzungen, (Ersatz-)Flächen für Kleingartenanlagen und Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes geschützter Arten vor.

Diese im Plangebiet von der DB Netz AG beabsichtigten Nutzungen entsprechen jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bamberg. Nach Ansicht der Stadt Bamberg würde das vorhandene Potential der Flächen durch die Planungen der DB Netz AG nur unzureichend ausgeschöpft. Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet „Hallstadter Straße“ auf den nordöstlich der Coburger Straße freiwerdenden Flächen bis an die neue Bahntrasse heranzuführen.

Begründet wird das Planungsvorhaben mit der Umsetzung von Zielen der Raumordnung, dem Regionalplan Oberfranken-West. Dort ist in Kapitel II, Nr. 2.1 folgendes Ziel zum Thema „Arbeitsplatzangebot“ ausgegeben:

*„In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung von zur Dezentralisierung vorgesehenen staatlichen Einrichtungen und Behörden.  
Im Einzelnen sollen besonders folgende Verbesserungen angestrebt werden:*

*Im Mittelbereich Bamberg der weitere Ausbau des Dienstleistungszentrums Bamberg durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im tertiären Bereich.“*

In Kapitel II, Nr. 2.2 „Wirtschaftsnahe Infrastruktur“ wird weiter folgendes Ziel ausgegeben:

*„Die wirtschaftliche Attraktivität des Oberzentrums Bamberg und des Verdichtungsraumes Bamberg sowie des Oberzentrums Coburg soll weiter gestärkt werden.“*

Die Stadt Bamberg will diesen verbindlichen Vorgaben der Regionalplanung mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Plangebiet nachkommen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,46 ha und ist in zwei Gewerbebereiche sowie in zwei öffentliche Grünbereiche gegliedert. Die Festlegungen für das bauliche Maß der Nutzung sind für die Gewerbeflächen mit max. vier Vollgeschossen, einer max. Wandhöhe von 14 m und einer GRZ von 0,8 getroffen.

Zugelassen werden

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Tankstellen

nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausgenommen sind nicht zentrenrelevante Sortimente.

Als Richtnorm dient im aktuell vorliegenden Planentwurf nun die beschlossene Sortimentsregelung gemäß dem Interkommunalen Entwicklungskonzept für die ArGe B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> vom 17.05.2022, erstellt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München.

Die Stadt Hallstadt wurde am Verfahren bereits frühzeitig nach § 4 Abs. 1 beteiligt, der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2021 behandelt.

Das Plangebiet liegt im innerhalb des Planfeststellungsbereiches „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg“. Die Auffassung des im Planungsbereich bestehenden Bahnüberganges bedingt eine Lösung in Form einer neuen Straßenüberführung. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden mittlerweile aus dem ursprünglich angedachten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder herausgenommen, womit sich eine Reduzierung des Planbereiches von ca. 3,7 ha auf 2,46 ha begründet.

Nach wie vor ist in den Planfeststellungsunterlagen der Bahn der Neubau eines Hafennordgleises vorgesehen. Dieses wird weiterhin seitens der Stadt Hallstadt abgelehnt. Die Stadt Hallstadt hat im laufenden Planfeststellungsverfahren eine Alternativlösung zur Planung einer neuen Hafengleisanbindung unter geringfügiger Modifikation der bisherigen aufgezeigt. Die Lösung der Stadt Hallstadt beinhaltet eine Planung mit wesentlich geringerem Flächenbedarf und führt durch den beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 D der Stadt Bamberg.

Der Kollisionspunkt der Planungen der Stadt Bamberg mit den Planungen der DB Netz AG wird auch in deren Gesamtstellungnahme vom 23.06.2021 deutlich aufgezeigt:

*Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen 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). Die Überplanung von gewidmeten Eisenbahnflächen durch eine andere Fachplanung ist daher unzulässig.*

*Den Planungen der Stadt Bamberg wurde in der Gesamtstellungnahme aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:*

- 1. Es wurden Flächen der DB Netz AG überplant, die von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt sind.*
- 2. Den beabsichtigten Planungen stehen vor allem die Planinhalte der prioritären eisenbahnrechtlichen Fachplanung entsprechend der in 02/2021 offengelegten Antragsunterlage für das derzeit laufende Planfeststellungsverfahren des Projekts PFA 22 Bamberg 3. Planänderung entgegen:*
  - 2.1. Insbesondere bleibt unberücksichtigt, dass auf einem Großteil der Plangebietsflächen erforderliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Planfeststellung beantragt sind und in dem Plangebiet Ersatzflächen für die durch die Fachplanung in Anspruch genommene Kleingartenflächen geschaffen werden sollten. So gebietet es der Schutz des Eigentums, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig auf Grundstücken, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, zu verwirklichen.*
  - 2.2. Mit den Ersatzflächen für die Kleingärtner hat die DB Netz AG die durch die Inanspruchnahme solcher Flächen aufgeworfenen Konflikte entsprechend dem Konfliktbewältigungsgebot sachgerecht bewältigt.*
  - 2.3. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der eisenbahnrechtlichen Fachplanung gerade die Festsetzungen des für dieses Plangebiet (Anm.: bislang) geltenden Bebauungsplans angemessen berücksichtigt haben.*

3. *Da eine nachlaufende Bebauungsplanung der prioritär eingeleiteten eisenbahnrechtlichen Fachplanung nicht entgegenstehen darf, wären die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen mangels Realisierbarkeit nichtig.*

Es wird seitens der Stadt Hallstadt angezweifelt, ob mit der Gegenargumentation der Stadt Bamberg die Bedenken aus der Gesamtstellungnahme der DB AG, DB Immobilien aus der frühzeitigen Beteiligung ausgeräumt werden können.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Hallstadt verweist auf ihre Stellungnahme vom 25.06.2021 auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 23.06.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 301 D für den Bereich zwischen „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“ mit teilweiser Änderung der Bebauungspläne Nr. 301 A, 205 D und 206 D der Stadt Bamberg in der Fassung vom 03.12.2024 wird aus nachfolgenden Gründen widersprochen und dieser wird abgelehnt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planfeststellungsbereiches „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg“. Hierbei handelt es sich um ein laufendes Verfahren, ein Planfeststellungsbeschluss ist nicht ergangen.

Die Planfeststellungsunterlagen „3. Planänderung – 1. Änderung nach Erörterung gemäß § 74 Abs. 8 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der vor dem 15.12.2006 geltenden Fassungen) – Wiederholung der Auslegung und erneute Einwendungsfrist“, ausgelegt 04.11.2024 bis 03.12.2024, Planstand 12.06.2023, weisen nach wie vor die Planung einer Hafennordzufahrt durch das Gewerbegebiet von Hallstadt (Hafennordgleis) auf.

Das Erfordernis zum Neubau eines solchen Hafennordgleises wird seitens der Stadt Hallstadt weiterhin in Frage gestellt, dessen Neubau wird abgelehnt (s. hierzu ergangene Beschlüsse des Stadtrates vom 07.04.2021, 11.10.2023, 11.12.2024). Die Stadt Hallstadt hat eine Alternativplanung zum Hafennordgleis vorgelegt. Bei baulicher Umsetzung dieser Alternativplanung besteht Flächenbedarf für Bahnanlagen im Plangebiet Nr. 301 D.

Die im Konzept der Stadt Bamberg vom 10.03.2021 noch dargestellte Auffahrtsrampe zur künftigen Bahnüberführung ist im Entwurf entfallen und wurde aus dem künftigen Geltungsbereich für das Plangebiet Nr. 301 D genommen. Bahnseits geplante Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Anordnung von nordwestlich und südöstlich angeordneter öffentlicher Grünflächen (GR 1 und GR 2) kompensiert werden. Ob die nach der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Abwägungsentscheidungen der Stadt Bamberg gegen die eindeutig ablehnende Gesamtstellungnahme der DB AG, DB Immobilien von diesem Träger öffentlicher Belange in dieser zweiten Beteiligungsrunde nach § 4 Abs. 2 BauGB so hingenommen werden, darf bezweifelt werden. Zumal in dieser Stellungnahme ausdrücklich auf den Vorrang der eisenbahnrechtlichen Fachplanung gegenüber einer kommunalen Bebauungsplanung hingewiesen wird.

Solange die Planungen der DB Netz AG zum Ausbau des Knotens Bamberg nicht endgültig und rechtskräftig planfestgestellt sind, kann und wird die Stadt Hallstadt dem Bebauungsplan für das Plangebiet Nr. 301 D nicht zustimmen, da die Planungen der Stadt Bamberg einer Realisierung der von der Stadt Hallstadt aufgezeigten alternativen Hafenanbindung entgegen stehen.

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

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

**TOP 4.2 Stadt Bamberg**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Coburger Straße und "Am Gleisdreieck";**  
**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Werksenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 03.12.2024 den Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Coburger Straße und „Am Gleisdreieck“ vom 03.12.2024 gebilligt. Mit Schreiben vom 07.01.2025 wird die Stadt Hallstadt als Nachbargemeinde am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anlass für die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Bamberg ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 301 D für den Bereich zwischen „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“. Mit diesem Verfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung – Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln – geschaffen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg (12/2023) sind innerhalb des Änderungsbereiches Bahntrassen der Deutschen Bahn, Bahnübergang und Bahnwärterhaus als Verkehrsflächen für Bahnanlagen dargestellt. Die Flächen südwestlich der Bahntrasse entlang der „Coburger Straße“ werden in Teilen als Verkehrsfläche, Gewerbefläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, die Flächen nordöstlich der Bahntrasse gänzlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll in diesem Verfahren wie folgt geändert werden:

- Darstellung als allgemeine Grünfläche im nördlichen Teil mit einer Länge von ca. 180 Metern.
- Darstellung einer sich anschließenden Gewerbefläche.
- Der Bereich des heutigen Bahnübergangs wird entsprechend den Plänen des Planfeststellungsverfahrens der DB Netz AG als „Sonstige Verkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen und allgemeine Grünflächen“ dargestellt.
- Nach Süden folgt eine weitere Gewerbeflächendarstellung sowie
- am südlichen Ende des Planungsbereiches eine weitere kleine allgemeine Grünfläche.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 5,2 ha.

Begründung der Stadt Bamberg:

*Im Zuge der Planungen zum Ausbau der Hochgeschwindigkeitsstrecke der Deutschen Bahn zwischen Berlin und München im Rahmen des „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8“ sind im Stadtgebiet Bamberg (Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg, Bahntrasse Nürnberg – Ebensfeld – Erfurt) entlang der Bahnstrecke umfassende Baumaßnahmen erforderlich. Im Bereich zwischen „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“ sind südwestlich bzw. nordöstlich der bestehenden Bahntrasse bisher Kleingartenanlagen angesiedelt. Diese Flächen werden durch die erforderliche Neustrukturierung und Verlegung der Bahntrasse teilweise in Anspruch genommen. Durch entsprechende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301 A „Am Gleisdreieck“ sind die Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen planungsrechtlich gesichert.*

*Im Zuge des Bahnausbaus ist im Bereich „Coburger Straße“ eine Verschiebung der bestehenden Bahntrasse in nordöstliche Richtung vorgesehen. Hierdurch entstehen im Bereich der vorhandenen Kleingartenanlagen und dem bestehenden Bahngleis wertvolle Potenzialflächen, welche durch die Lage im nördlichen Stadtgebiet, einem Areal welches zu großen Teilen bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und über einen sehr guten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz verfügt, in welchem die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind und das Plangebiet bereits durch bauliche Anlagen sowie verschiedene Nutzungen überformt wurde, die für die Entwicklung gewerblicher Anlagen hervorragend geeignet sind.*

*Die Planungen der DB Netz AG sehen für die entstehenden Potentialflächen Baum- und Gehölzpflanzungen vor, die Bereitstellung von Flächen für eine zukünftige Kleingartennutzung und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes geschützter Arten. Diese geplanten Nutzungen in diesem Gebiet entsprechen allerdings nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bamberg. Das vorhandene Potential würde durch die Planungen der DB Netz AG nur unzureichend ausgeschöpft.*

*Aus den zuvor dargestellten Gebietseigenschaften folgt das städtebauliche Entwicklungsziel, das Gewerbegebiet "Hallstadter Straße" auf den nordöstlich der „Coburger Straße“ liegenden Flächen, bis an die neue Bahntrasse heranzuführen.*

*Innerhalb des Änderungsbereiches sind Bauflächen für die gewerbliche Nutzung, Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Flächen für Bahnanlagen“ und „Sonstige Verkehrsstraße und –fläche“ sowie „Grünflächen“ dargestellt. Durch die Entwicklung dieser Gewerbeflächen werden die bereits vorgehaltenen städtischen Infrastruktureinrichtungen adäquat in Anspruch genommen. Die Umgebung ist bereits geprägt durch gewerbliche Nutzung. Die räumliche Nähe zum Hafen und der sehr gute Anschluss an das übergeordnete Verkehrswegenetz stellen einen weiteren Standortvorteil dar.*

*Um den Zielen der Regionalplanung Oberfranken-West nachzukommen und den Wirtschaftsstandort Bamberg für klein- und mittelständische Betriebe weiter zu entwickeln, sind die geplanten Gewerbeflächen nordöstlich der Coburger Straße wichtige städtebauliche Potentiale.*

*Die Darstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen innerhalb des Änderungsbereiches, bilden eine nachhaltige und sinnvolle Erweiterung im, durch gewerbliche Nutzungen geprägten, nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bamberg.*

*Für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ergibt sich die Notwendigkeit den Bebauungsplan Nr. 301 D aufzustellen und parallel hierzu gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich zu ändern.*

Die Stadt Hallstadt wurde am Verfahren bereits frühzeitig nach § 4 Abs. 1 beteiligt, die angezeigte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2021 behandelt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Planfeststellungsbereiches „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg“.

Nach wie vor ist in den Planfeststellungsunterlagen der Bahn der Neubau eines Hafennordgleises vorgesehen. Dieses wird weiterhin seitens der Stadt Hallstadt abgelehnt. Die Stadt Hallstadt hat im laufenden Planfeststellungsverfahren eine Alternativlösung zur Planung einer neuen Hafengleisanbindung unter geringfügiger Modifikation der bisherigen aufgezeigt. Die Lösung der Stadt Hallstadt beinhaltet eine Planung mit wesentlich geringerem Flächenbedarf und führt durch den beabsichtigten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Bamberg. Die Alternativlösung der Stadt Hallstadt ist auch der Stadt Bamberg bekannt. Eine Berücksichtigung dieser Möglichkeit, z.B. entsprechende zeichnerische Festsetzung von Bahnanlagen (Farbe Lila), ist aus den Darstellungen des zu ändernden Teilbereiches des Flächennutzungsplanes nicht zu entnehmen.

Der Kollisionspunkt der Planungen der Stadt Bamberg mit den Planungen der DB Netz AG wird auch in deren Gesamtstellungnahme zu beiden Bauleitplanverfahren vom 23.06.2021 deutlich aufgezeigt:

*Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterlegen 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). Die Über-*

planung von gewidmeten Eisenbahnflächen durch eine andere Fachplanung ist daher unzulässig.

Den Planungen der Stadt Bamberg wurde in der Gesamtstellungnahme aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

4. Es wurden Flächen der DB Netz AG überplant, die von Bahnbetriebszwecken nicht freigestellt sind.
5. Den beabsichtigten Planungen stehen vor allem die Planinhalte der prioritären eisenbahnrechtlichen Fachplanung entsprechend der in 02/2021 offengelegten Antragsunterlage für das derzeit laufende Planfeststellungsverfahren des Projekts PFA 22 Bamberg 3. Planänderung entgegen:
  - 5.1. Insbesondere bleibt unberücksichtigt, dass auf einem Großteil der Plangebietsflächen erforderliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Planfeststellung beantragt sind und in dem Plangebiet Ersatzflächen für die durch die Fachplanung in Anspruch genommene Kleingartenflächen geschaffen werden sollten. So gebietet es der Schutz des Eigentums, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig auf Grundstücken, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, zu verwirklichen.
  - 5.2. Mit den Ersatzflächen für die Kleingärtner hat die DB Netz AG die durch die Inanspruchnahme solcher Flächen aufgeworfenen Konflikte entsprechend dem Konfliktbewältigungsgebot sachgerecht bewältigt.
  - 5.3. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der eisenbahnrechtlichen Fachplanung gerade die Festsetzungen des für dieses Plangebiet (Anm.: bislang) geltenden Bebauungsplans angemessen berücksichtigt haben.
6. Da eine nachlaufende Bebauungsplanung der prioritär eingeleiteten eisenbahnrechtlichen Fachplanung nicht entgegenstehen darf, wären die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen mangels Realisierbarkeit nichtig.

Es wird seitens der Stadt Hallstadt angezweifelt, ob mit der Gegenargumentation der Stadt Bamberg die Bedenken aus der Gesamtstellungnahme der DB AG, DB Immobilien aus der frühzeitigen Beteiligung ausgeräumt werden können.

### **Beschluss:**

Die Stadt Hallstadt verweist auf ihre Stellungnahme vom 25.06.2021 auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 23.06.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die angezeigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“ der Stadt Bamberg in der Fassung vom 03.12.2024 wird aus nachfolgenden Gründen widersprochen und diese wird abgelehnt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planfeststellungsbereiches „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebersfeld, Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg“. Hierbei handelt es sich um ein laufendes Verfahren, ein Planfeststellungsbeschluss ist nicht ergangen.

Die Planfeststellungsunterlagen „3. Planänderung – 1. Änderung nach Erörterung gemäß § 74 Abs. 8 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der vor dem 15.12.2006 geltenden Fassungen) – Wiederholung der Auslegung und erneute Einwendungsfrist“, ausgelegt 04.11.2024 bis 03.12.2024, Planstand 12.06.2023, weisen nach wie vor die Planung einer Hafennordzufahrt durch das Gewerbegebiet von Hallstadt (Hafennordgleis) auf.

Das Erfordernis zum Neubau eines solchen Hafennordgleises wird seitens der Stadt Hallstadt in Frage gestellt, dessen Neubau wird abgelehnt (s. hierzu ergangene Beschlüsse des Stadtrates vom 07.04.2021, 11.10.2023, 11.12.2024). Die Stadt Hallstadt hat eine Alternativplanung zum



Hafennordgleis vorgelegt. Bei baulicher Umsetzung dieser Alternativplanung besteht Flächenbedarf für Bahnanlagen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Ob die nach der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Abwägungsentscheidungen der Stadt Bamberg gegen die eindeutig ablehnende Gesamtstellungnahme der DB AG, DB Immobilien von diesem Träger öffentlicher Belange in dieser zweiten Beteiligungsrunde nach § 4 Abs. 2 BauGB so hingenommen werden, darf bezweifelt werden. Zumal in dieser Stellungnahme ausdrücklich auf den Vorrang der eisenbahnrechtlichen Fachplanung gegenüber einer kommunalen Bebauungsplanung hingewiesen wird.

Solange die Planungen der DB Netz AG zum Ausbau des Knotens Bamberg nicht endgültig und rechtskräftig planfestgestellt sind, kann und wird die Stadt Hallstadt einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen „Coburger Straße“ und „Am Gleisdreieck“ der Stadt Bamberg nicht zustimmen, da die Planungen der Stadt Bamberg einer Realisierung der von der Stadt Hallstadt aufgezeigten alternativen Hafenanbindung entgegen stehen.

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

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

---

**TOP 4.3 Gemeinde Oberhaid  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Bau- und Wertstoffhof";  
Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ in Oberhaid mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Anlass der Planung:

Der bestehende Bau- und Wertstoffhof liegt zentral nördlich des Ortskerns von Oberhaid, umgeben von Feuerwehr, einem Gewerbebetrieb, von Wohnbebauung sowie sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Altenheim. Mit einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> und einer gestiegenen Anzahl an Mitarbeitern genügt er den Anforderungen nicht mehr. Es ist deshalb eine Verlagerung der Einrichtung an den östlichen Ortseingang von Oberhaid vorgesehen.

Der neue Standort mit etwa 6.000 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Erweiterungen von Arbeitsflächen, Lagerbereiche und Maschinenunterbringung.

Entsprechende Flächen für eine Verlegung sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser sieht neben der Gemeinbedarfsfläche „Bau- und Wertstoffhof“ zusätzliche Gewerbeflächen vor, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Da für den Neubau des Bauhofes nicht die komplett hierfür vorgesehene Gemeinbedarfsfläche benötigt wird, wird der nichtgenutzte Anteil künftig als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen.

Die Stadt Hallstadt ist am Verfahren als Nachbargemeinde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und wird um Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht der Verwaltung tangiert das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde die Belange der Stadt Hallstadt nicht.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Bau- und Wertstoffhof“ und der dazugehörigen Begründung der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 12.11.2024 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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

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

---

### **TOP 4.4 Gemeinde Oberhaid**

#### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Bau- und Wertstoffhof"; Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Oberhaid für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ beschlossen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 u. 2 sowie 4 Abs. 1 u. 2 BauGB.

#### Anlass der Planung:

Grund für die FNP-Änderung ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ mit integriertem Grünordnungsplan. Da die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Bau- und Wertstoffhof“ für diese Nutzungsart nicht komplett benötigt wird, wird die Darstellung auf der westlichen Teilfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Der Änderungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und umfasst zwei Teilflächen (TF 1 und TF 2) von insgesamt 6.200 m<sup>2</sup>. Auf der Teilfläche 1 wird die dargestellte Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die Größe beträgt 5.409 m<sup>2</sup>. Die im aktuellen FNP dargestellte Sonderbaufläche wird um die Teilfläche 2 nach Norden Richtung Staatsstraße 2281 erweitert, die bislang dargestellte Grünfläche wird in Sonderbaufläche geändert.

Die Stadt Hallstadt wird am Verfahren als Nachbargemeinde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht der Verwaltung tangiert das Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde die Belange der Stadt Hallstadt nicht.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ und der dazugehörigen Begründung der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 12.11.2024 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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

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

---

## **TOP 5      Friedhof Hallstadt; Vornahme von Baumpflanzungen im Friedhof**

Auf dem Friedhofsgelände der Stadt Hallstadt besteht derzeit hohes Potenzial zur Pflanzung von Bäumen. Insbesondere im Bereich entlang der Verkehrswege sind vorliegend mögliche Standorte für Baumpflanzungen gegeben, sodass hier kurzfristig eine Pflanzung von 13 Bäumen erfolgen kann.

Es ist zu verzeichnen, dass der Bedarf an einer Neuvergabe von Grufte n seit längerem rückläufig ist. Es wäre somit die Möglichkeit gegeben, künftig freie oder freiwerdende Grufte n entlang der Friedhofsmauer (Gasse zwischen Friedhofstraße und Königshofstraße) zu verfü llen und dort ebenfalls Baumpflanzungen vorzunehmen. Eine Pflanzung von 8-10 Bäumen wäre in diesem Fall gegeben.

Weiterhin ist es möglich im Bereich der Gartengräber (Grabfeld C) Bereiche mit mehreren nebeneinander liegenden freien Gräbern für Baumpflanzungen (ca. 8 Stück) zu nutzen.

Perspektivisch ist es vorgesehen, bei Neu- oder Umgestaltungen von Grabfeldern weitere Baumpflanzungen vorzunehmen.

Vorliegend ist es vorgesehen kurzfristig zunächst die vorgestellten Pflanzungen im Bereich der Verkehrswege im Zuge der Bepflanzungen im Frühjahr umzusetzen. Es bedarf allerdings auch einer Grundsatzentscheidung zur Vornahme von Baumpflanzungen auf dem Friedhofsgelände für die übrigen Flächen.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachverhalt der Verwaltung zur Kenntnis.

Die geplanten Baumpflanzungen (13 Stück) im Bereich entlang der Verkehrswege des Friedhofs sollen gemäß der vorgestellten Planung vorgenommen werden.

Perspektivisch sind bei Neu- oder Umgestaltungen von Grabfeldern weitere Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist auf eine geordnete Bepflanzung auf dem Friedhofsgelände zu achten.

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

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

---

## **TOP 6      Mitteilungen**

Mit Wirkung des 01.01.2025 sind weitreichende Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft getreten.

Insbesondere haben sich Veränderungen hinsichtlich der Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen im Sinne des Art. 47 BayBO und der Errichtung von Kinderspielplätzen bei Mehrfamilienwohnhäusern gemäß Art. 7 BayBO ergeben. Der Gesetzgeber räumt nach Art. 83 Bay-

BO den Kommunen eine Übergangsfrist zur Anpassung des jeweiligen Ortsrechts bis 30.09.2025 ein.

---

## **TOP 7      Wünsche und Anfragen**

### **Stadtratsmitglied Stiefler:**

Es wurde festgestellt, dass es insbesondere bei Veranstaltungen mit Umzügen, wie dem Fashingsumzug, Kirchweihumzug oder der Traktorlichterfahrt, im Bereich der Seebachstraße und der Bahnhofstraße aufgrund parkender Fahrzeuge zu Verkehrsbehinderungen kommt. Es wird um Prüfung gebeten, ob während dieser Zeiten temporäre Halteverbote ausgewiesen werden können.

*Die Verwaltung wird die Möglichkeit entsprechend prüfen.*

### **Stadtratsmitglied Diller:**

Die Parkstreifen Markierung im Gehwegbereich entlang der Bamberger Straße ist zwischenzeitlich stark abgefahren und kaum erkennbar. Diese müsste nachgezeichnet werden.

*Der Bauhof ist bereits mit der Erneuerung der Markierungen beauftragt worden.*

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert  
Schriftführer/in