



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Stadtrates  
am Mittwoch 25.06.2025**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Thomas Aßländer,  
Stadträtin Melanie Datscheg,  
Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Klaus Hittinger,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Heiko Nitsche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Veit Popp,  
Stadtrat Manuel Reitberger,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Ludwig Wolf,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw.-Angestellte Martina Bartl,

**von der Verwaltung**

Verw.-Angestellter Tobias Dorn,  
Verw.-Fachwirt Marc Hilbert,  
Verw.-Fachwirtin Heidi Möhrlein,  
Verw.-Fachwirt Uwe Schardt,

**Gäste**

Geschäftsführer CTIP Peter Keller,

***Entschuldigt:***

**2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich,

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadträtin Claudia Büttner,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadträtin Ute Sommer,  
Stadträtin Stefanie Stollberger,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Cleantech Innovation Park (CTIP); Festlegung eines Straßennamens; Erneute Behandlung **BA/155/2025**
- 2 Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung **BA/165/2025**
- 3 Öffentliche Widmung des Gehwegs über die Bahnanlagen im Bereich des städtischen Südrings **OA/089/2025**
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Stadtratsmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Folgende Protokolle lagen während der Sitzung zur Einsichtnahme auf; Widersprüche wurden nicht erhoben:

Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates am Mittwoch 28.05.2025

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### **TOP 1      Cleantech Innovation Park (CTIP); Festlegung eines Straßennamens; Erneute Behandlung**

Durch Herrn Peter Keller, Geschäftsführer der Cleantech Innovationpark GmbH (CTIP) wurden in der Sitzung des Stadtrats vom 26.03.2025 die Planungen zu den aktuellen Bauvorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Michelinwerke vorgestellt. Hierbei wurde auch ein Ausblick auf die Entwicklungen des Areals in den nächsten Jahren dargestellt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 30.04.2025 wurde seitens der Verwaltung auf das Erfordernis zur Benennung der privaten Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 757/11 der Gemarkung Hallstadt hingewiesen. Nach Beratung des Stadtrats wurde im Rahmen seiner Ermessensentscheidung die Bezeichnung „Innovationspark“ festgelegt.

Herr Peter Keller bittet um erneute Beratung und Festlegung einer geeigneten Bezeichnung der privaten Verkehrsfläche und trägt dem Gremium seine Bedenken und Anregungen vor.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den vorgenannten Sachverhalt der Verwaltung und den Beitrag von Herrn Peter Keller, Geschäftsführer der Cleantech Innovationpark GmbH (CTIP) zur Kenntnis.

Der Beschluss des Stadtrats vom 30.04.2025 wird insoweit geändert, als dass die private Verkehrsfläche auf der Fl. Nr. 757/11 der Gemarkung Hallstadt die Bezeichnung „**Bgm.-Popp-Ring**“ erhält.

Die Verkehrsfläche schließt sich an der Ortsstraße „Michelinstraße“ über die Fl. Nr. 530/2 Gemarkung Hallstadt an und verläuft Ringförmig über das Gesamtgrundstück der CTIP.

Träger der Straßenbaulast ist und bleibt die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 757/11 Gemarkung Hallstadt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfügungen und Eintragungen entsprechend vorzunehmen.

**Angenommen: Ja: 14 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadträte Popp und Diller waren während der Abstimmung noch nicht anwesend

---

**TOP 2 Entwurf zur Änderung der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung**

In der Sitzung des Stadtrates am 26.02.2025 wurde über die Novelle der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) durch das erste Modernisierungsgesetz sowie insbesondere über die Auswirkungen auf das städtische Ortsrecht informiert. Hierbei wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen mit Wirkung zum 01.10.2025 kommunalisiert.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (-GaStellV-) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.

Wegen der „Bestandsschutzoption“ nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann es sich anbieten, eine aktuell gültige Satzung mit einer Änderung vor dem 01.10.2025 den Höchstgrenzen der GaStellV anzupassen. Nach den Vollzugshinweisen des Bauministeriums bleiben in diesem Fall auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der ab 01.10.2025 geltenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die die neue Ermächtigungsgrundlage nicht mehr erlaubt

Die Verwaltung wurde mit Beschluss beauftragt einen entsprechenden Entwurf zur Anpassung an die Änderungen der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) zu erarbeiten.

Mit Schreiben vom 14.04.2025 wurden den Gemeinden ein Satzungsmuster für die Einführung einer Stellplatzpflicht bzw. zur Änderung bestehender Stellplatzsatzungen seitens des Bayerischen Gemeindetags zur Verfügung gestellt. Die Muster wurden ausführlich mit dem zuständigen Referat des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Mustersatzung wurde nun folgender Entwurf einer geänderten Stellplatzsatzung erarbeitet:

## **S A T Z U N G**

### **§ 1 Allgemeine Grundsätze / Geltungsbereich**

Werden bauliche Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO oder andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, geändert oder in seiner Nutzung geändert, so sind im gesamten Stadtgebiet Stellplätze in einer sich aus § 2 ergebenden Anzahl entsprechend dieser Satzung herzustellen. Die Satzung gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen bestehen.

## § 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Bei Gebäuden mit Wohnungen im Sinne der Nr. 1.1 nach der Anlage zur GaStellV, müssen für jede Wohnung mindestens ein und höchstens zwei Stellplätze nachgewiesen werden; Mietwohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht bleiben hiervon unberührt.
- (3) Maßgebend für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist neben Absatz 2 die erforderliche Wohnfläche gemäß der Verordnung über die wohnwirtschaftlichen Berechnungen (2. Berechnungsverordnung – II. BV) sowie für Wohnflächenberechnungen ab 01.01.2004 die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (-WoFIV-).
- (4) Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt sich aus der Wohnfläche je Wohneinheit dividiert durch 50. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend zu runden.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten erhalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (6) Abweichend der Absätze 1 - 5 wird bei Bestandsimmobilien, bei denen durch die Errichtung insbesondere von Erkern, Dachgauben und Wintergärten eine Vergrößerung der Wohnfläche erreicht wird, keine Neuberechnung der Stellplatzanzahl durchgeführt. Ferner sind Änderungen oder Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Aufstockung von Wohngebäuden von der Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze ausgenommen, wenn diese Maßnahmen der Wohnnutzung dienen.
- (7) Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks zu errichten. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern. Ausgenommen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, hat die Anfahrt aller Stellplätze über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt zu erfolgen; eine Anfahrt der Stellplätze außerhalb der Grundstückszufahrt über öffentlichen Grund wird nicht gestattet. Nur in sachlich begründeten Ausnahmefällen (insbesondere Grundstückszuschnitt, Lage des Grundstücks an zwei Straßen) und sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auf Kosten des Eigentümers durch die Stadt Hallstadt eine weitere Grundstückszufahrt ermöglicht und errichtet werden. Von den Eigentümern sind in diesen Fällen die Kosten für alle erforderlichen Arbeiten, insbesondere zur Bordsteinabsenkung/-befestigung und Änderung der Straßenbeleuchtung, zu tragen. Sofern durch die Schaffung einer weiteren Zufahrt Stellplätze für die Allgemeinheit auf öffentlichem Grund entfallen, sind diese in der entsprechenden Anzahl nach § 4 der Satzung abzulösen.
- (8) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

- (9) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.
- (10) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

### **§ 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

- (1) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen. Hierbei ist insbesondere eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (2) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze auf dem Grundstück sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Dies gilt nicht für Grundstücke die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt sind.
- (3) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.
- (4) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

### **§ 4 Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch die Gemeinde**

- (1) Kann der Verpflichtung zur Erfüllung einer Stellplatz- und Garagenbaupflicht gemäß § 2 der Satzung nicht nachgekommen werden, so kann aufgrund eines schriftlich begründeten Antrags als Erfüllung auch die Herstellung, Instandhaltung und Modernisierung der für die Allgemeinheit zugänglichen Stellplätze oder Garagen gestattet werden (Ablösung). Zu den allgemein zugänglichen Stellplätzen gehören auch Parkstreifen und Parkbuchten an öffentlichen Straßen.
- (2) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Es besteht kein Anspruch auf Ablösung. Vor der Entscheidung über den Antrag ist insbesondere zu prüfen, ob die Ablösung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu zählt insbesondere ausreichend vorhandener öffentlicher Parkraum in näherer Umgebung des Grundstücks für die Allgemeinheit.

- (3) Die Höhe des Ablösungsbetrages ist aus dem durchschnittlichen Verkehrswert der Baugrundstücke (Bodenwert und Erschließung) zuzüglich der durchschnittlichen Herstellungskosten errechnet. Je Stellplatz für einen Personenkraftwagen ist hierbei einschließlich der dazugehörigen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrt eine Größe von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Der so errechnete Ablösungsbetrag beläuft sich je Stellplatz auf 8.000,00 Euro.
- (4) Mit dem bzw. den Bauherren ist für die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht eine Ablösungsvereinbarung abzuschließen. Der Ablösungsbetrag ist mit der Erteilung der Baugenehmigung fällig.
- (5) Die Ablösebeträge sind zur Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Errichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektrostationen, sonstigen Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur zu verwenden.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 dieser Satzung

errichtet.

## **§ 7 Außerkrafttreten und Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Hallstadt vom 04.12.2000 nebst deren Änderungssatzung vom 27.04.2005 außer Kraft.

Hallstadt, xx.xx.xxxx

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister  
Stadt Hallstadt

## Es erfolgte noch keine Abstimmung

Die Verwaltung wurde beauftragt bei den Spitzenverbänden noch folgende Fragen zu klären:

### 1. Begrünung von Stellplatzanlagen

Die derzeit gültige Satzung der Stadt Hallstadt enthält die Vorgabe, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern sind. Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum mit einer der Stellplatzfläche entsprechenden Baumscheibe vorzusehen.

Aus dem Stadtrat wurde angeregt, die Schwelle zur Bepflanzung bereits ab 4 Stellplätzen festzulegen.

### 2. Verpflichtende Dachbegrünung

Die vom Bayerischen Gemeindetag empfohlene Mustersatzung („Baustein 2: Begrünung von Stellplatz- und Garagenanlagen“) sieht vor, Dächer von Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten mit einer Dachneigung bis 20° ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> vollständig zu begrünen.

Das Gremium beabsichtigt, diese Regelung zu übernehmen, diskutiert jedoch eine Absenkung der Flächenschwelle auf 20 m<sup>2</sup>.

### 3. Ausnahme bei Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Gemäß der Mustersatzung ist die Dachbegrünung durchlaufend unterhalb von Solaranlagen anzuordnen.

Der Stadtrat erwägt eine Ausnahmebestimmung, wonach bei Installation technischer Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann. Der vorgeschlagene Wortlaut lautet:

*„Dies gilt nicht für diejenigen Flächen, die für technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen sind.“*

---

## TOP 3      Öffentliche Widmung des Gehwegs über die Bahnanlagen im Bereich des städtischen Südrings

### Öffentliche Widmung der Gehwegbrücke über die Bahnanlagen im Bereich des städtischen Südrings

Nach Art. 6 BayStrWG ist eine Widmung die Verfügung, durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Ohne Widmung und rechtsförmige Eintragung in das Straßen- und Wegeverzeichnis der Stadt handelt es sich nicht um eine öffentliche Straße.

Die Bahn teilte uns mit, dass es notwendig ist die Brücke Südring/Michelinstraße öffentlich zu widmen, um entsprechende Fördermittel beantragen zu können. Aufgrund dessen soll der Weg (siehe Lageplan) entsprechend gewidmet werden.

Die zu widmende Strecke beginnt am östlichen Ende der Flur Nr. 720/173 (Südring) im Bereich der Fl.Nr. 720/189, führt über Flur Nrn. 1083 (Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland), 944 (Eigentümer: Deutsche Bahn), 944/2 (Eigentümer: Deutsche Bahn), 927/32 (Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland), 937/2 bis zum östlichen Ende der Fl.Nr. 939.

## Beschluss:

Die öffentliche Verkehrsfläche, welche am östlichen Ende der Flur Nr. 720/173 (Südring) im Bereich der Fl.Nr. 720/189 beginnt, über Flur Nrn. 1083 (Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland), 944 (Eigentümer: Deutsche Bahn), 944/2 (Eigentümer: Deutsche Bahn), 927/32 (Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland), 937/2 bis zum östlichen Ende der Fl.Nr. 939 führt, ist als Gehweg zu widmen (Art. 1 Art. 6, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG).

Träger der Straßenbaulast (Brückenbauwerk) ist die Stadt Hallstadt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Widmungs- und Eintragungsverfügungen zu erstellen und die Eintragung im Straßen- und Wegebestandsverzeichnis der Stadt Hallstadt vorzunehmen.



Angenommen:      Ja: 16      Nein: 0

---

## TOP 4      Mitteilungen

- Überdachung am Eingang der Grundschule Dörfleins wurde angebracht
  - Am 5m Sprungturm im Freibad wurde das Geländer erneuert
  - Garten des Caritas Seniorenzentrums wurde neu angelegt. Hierzu wurde zur Einweihung am 19.07. ab 12.00 Uhr eingeladen
- 

## TOP 5      Wünsche und Anfragen

### Stadtrat L. Wolf:

Der BBL wünscht sich mehr Information zu Terminen im städtischen Gebiet. Zuletzt hätte man sich gewünscht, dass man über die Einweihung der Bewegungshalle des Montessori Kindergartens informiert worden wäre. Wurde der Ausbau der Halle im Stadtrat behandelt?

### Erster Bürgermeister:

Der Erste Bürgermeister vertritt die Stadt Hallstadt nach Außen (Art. 38 Abs. 1 GO)

Eine Information über die Termine des Bürgermeister, wie sie gewünscht werden, sind von der Verwaltung so nicht abbildbar.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Martina Bartl  
Schriftführer/in