



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 15.09.2025**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller, anwesend ab TOP 1.3.5
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,
Stadtrat Manuel Reitberger,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Peter Wolf,

Schriftführer/in

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---------------|---|--------------------|
| 1 | Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung"
Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen
Stellungnahmen | BA/181/2025 |
| 1.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1
BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Heganger - 2. Ände-
rung) | BA/182/2025 |
| 1.2 | Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen (B-Plan Heganger
- 2. Änderung) | BA/212/2025 |
| 1.3 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1
BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentli-
cher Belange (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/183/2025 |
| 1.3.1 | Keine Stellungnahmen (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/184/2025 |
| 1.3.2 | Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom
03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/186/2025 |
| 1.3.3 | Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom
17.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/187/2025 |
| 1.3.4 | Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt
Nordbayern vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Ände-
rung) | BA/200/2025 |
| 1.3.5 | Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom
02.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/188/2025 |
| 1.3.6 | Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Ober-
franken West vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Ände-
rung) | BA/201/2025 |
| 1.3.7 | Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Ober-
franken vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/189/2025 |
| 1.3.8 | Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberfranken vom
12.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/190/2025 |
| 1.3.9 | Stellungnahme der Deutschen Bahn AG und DB Immobilien
vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/191/2025 |
| 1.3.10 | Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Nürnberg vom
Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 15.09.2025 | BA/192/2025 |

03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

- | | | |
|---------------|--|--------------------|
| 1.3.11 | Stellungnahme der Bayernhafen GmbH & Co. KG vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/193/2025 |
| 1.3.12 | Stellungnahme der PLEdoc, Essen vom 30.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/194/2025 |
| 1.3.13 | Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 02.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/195/2025 |
| 1.3.14 | Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 25.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/202/2025 |
| 1.3.15 | Stellungnahme der Gemeinde Memmelsdorf vom 04.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/203/2025 |
| 1.3.16 | Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung) | BA/204/2025 |
| 1.4 | Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung"
Billigung des Entwurfs | BA/196/2025 |
| 1.5 | Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung"
Beschluss zur Auslegung des Entwurfs | BA/197/2025 |

2 Mitteilungen

3 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 Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung" Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt 06/2025 am 01.06.2025, öffentlichen Aushang und im Internet entsprechend bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 statt. Die zugehörigen Unterlagen waren im Foyer des Bürgerhauses während der Dienstzeiten ausgelegt und einsehbar.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 mit Schreiben vom 03.06.2025.

TOP 1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Während der öffentlichen Auslage sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme einging.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP 1.2 Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt enthält in „§ 3 Beschaffenheit“ kein verbindliches Gebot für eine unversiegelte Gestaltung „*Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) anzulegen.*“

Diese Festlegung steht im Grunde dem Gebot einer Niederschlagswasserversickerung, wie diese heute im Grunde selbstverständlich sein sollte, entgegen.

Der im Textteil unter „B Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 Stellplätze“ geänderte Blauetrug wird beibehalten und um den Verweis auf die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung ergänzt.

Beschluss:

Der Textteil erhält unter „B Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 Stellplätze“ folgende Fassung:

„3. Stellplätze

Stellplätze sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

Im Übrigen ist für die Errichtung von Stellplätzen die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Stellplatzsatzung zu beachten.

...“

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP 1.3 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Es wurden die nachfolgend aufgeführten 12 Ämter und Behörden sowie 8 Nachbarkommunen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- 2a. Reg. v. Ofr. – Bergamt Nordbayern (automatisch behördenintern beteiligt)
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
6. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
7. Handwerkskammer Oberfranken
8. Ordnungsamt Hallstadt
9. Deutsche Bahn – DB InfraGO AG
10. Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg
11. Bayernhafen GmbH & Co. KG, Bamberg
12. PLEdoc GmbH, Essen

Nachbargemeinden:

13. Stadt Bamberg
14. Gemeinde Bischberg

15. Gemeinde Breitengüßbach
16. Gemeinde Gundelsheim
17. Markt Hirschaid
18. Gemeinde Kemmern
19. Gemeinde Memmelsdorf
20. Gemeinde Oberhaid

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden sind nachfolgend aufgeführt und mit einem Beschlussvorschlag für die Abwägung versehen.

TOP **Keine Stellungnahmen (B-Plan Heganger - 2. Änderung)**
1.3.1

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
- Ordnungsamt Hallstadt
- Gemeinde Bischberg
- Gemeinde Breitengüßbach
- Markt Hirschaid
- Gemeinde Kemmern

Die Gemeinde Bischberg und der Markt Hirschaid wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der ArGe B²H² beteiligt. Einwendungen gegen das Ansiedlungsvorhaben der Stadt Hallstadt sind im Rahmen dieses Verfahrens nicht erhoben worden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und stellt fest, dass nachfolgende sechs beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg,
- Ordnungsamt Hallstadt,
- Gemeinde Bischberg,
- Gemeinde Breitengüßbach,
- Markt Hirschaid,
- Gemeinde Kemmern.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP **Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)**
1.3.2

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

Aus der Sicht der Fachbereiche *Bauleitplanung* und *Wasserrecht* bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Stellungnahme des Fachbereiches *Naturschutz* wird ggf. nachgereicht.

Beschluss:

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

Die Mitteilung, dass seitens der Fachbereiche *Bauleitplanung* und *Wasserrecht* keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass eine Stellungnahme des Fachbereichs *Naturschutz* bis zur heutigen Sitzungsbehandlung nicht vorgelegt wurde.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP 1.3.3 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 17.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Im Zuge der 2. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“ der Stadt Hallstadt ist gemäß Begründung vorgesehen, die bauliche Nutzung des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Sondergebietes „GEH“ für eine Tankstelle und Waschstraße in ein Gewerbegebiet (GE) zu ändern, zudem die Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Sortimenten und deren Verkaufsflächen im Bereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (SO GEH), in dem sich ein SB-Warenhaus (Betreiber Kaufland, vormals real) befindet.

Hierzu ergehen aus landesplanerischer, baurechtlicher und städtebaulicher Sicht folgende Hinweise:

a)

Aus landesplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Sortiment Spielwaren in der avisierten Größenordnung (max. 1.000 m² VK) nicht in Einklang mit Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayer (LEP) steht. Dieses wäre auf eine maximal zulässige VK von 500 m² zu reduzieren. Bezüglich des (bereits genehmigten) Lebensmittelsortiments wird zudem darauf hingewiesen, dass auch dieses in der vorliegenden Größenordnung nicht in Einklang mit Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes stünde, dieses jedoch Bestandsschutz genießt. Die übrigen Sortimente und zugehörigen maximalen Verkaufsflächen stehen in Einklang mit Ziel 5.3.3 LEP und sind daher nicht zu beanstanden. Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist eine abschließende Beurteilung anhand der vorgelegten Unterlagen nicht möglich.

b)

Aus baurechtlicher Sicht wird auf die zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Änderungen der Stellplatzregelungen (Art. 47 BayBO – Wegfall der Stellplatzpflicht nach BayBO) sowie Art. 83 BayBO – Außerkrafttreten bestimmter Stellplatzsatzungen) hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Stellplatzsatzung hinsichtlich der Einhaltung der Höchstzahlen nach GaStellV zu prüfen und die Satzung rechtzeitig anzupassen oder die Stellplatzregelungen im B-Plan zu treffen.

c)

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Fläche, soweit bekannt, vollständig im Überschwemmungsgebiet liegt. Folglich sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung nach § 78 Abs. 3 WHG in Abstimmung mit dem LRA BA und dem WWA zu prüfen. Es wird außerdem angeregt, im B-Plan auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 Abs. 5 WHG auch für baurechtlich verfahrensfreie oder genehmigungsfrei gestellte Vorhaben hinzuweisen und ggf. entsprechende Regelungen oder Vorschläge (z.B. zur hochwasserangepassten Bauweise, zum Ausgleich von Retentionsraumverlusten etc.) zu treffen.

d)

Für die Berichtigung des FNP gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist zeitgleich mit dem B-Plan eine Planzeichnung zu erstellen und auszufertigen.

Beschluss:

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

zu a):

Die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) weist darauf hin, dass gemäß Ziel 5.3.4 des LEP für zusammengewachsene Gemeinden folgendes gilt:

„(Z) Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig [...]. Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v.H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht niedriger eingestuften Gemeinde innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen.“

Diese Voraussetzung ist im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang Hallstadt/Bamberg erfüllt. Unter Anwendung der einschlägigen Daten (Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, Stand 25.02.2025; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024) ergibt sich hieraus für einen Spielwarenfachmarkt eine gemäß Ziel 5.3.3 zulässige Verkaufsfläche von 1.130 m² bis maximal 1.540 m².

Dies hat die GMA noch einmal geprüft und mit Schreiben vom 29.08.2025 bestätigt. Da im vorliegenden Fall von den bisher vorgesehenen 1.000 m² in dem möglichen Fachmarkt gut 10 % für Kindermöbel, Kinderwagen, Kinderautositze usw. als Randsortiment vorgesehen sind, wird das Sortiment Spielwaren auf maximal 900 m² Verkaufsfläche belegt werden. Die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.000 m² für das Spielwarensortiment wird hier daher auf 900 m², aber nicht auf 500 m² angepasst.

Da nicht-zentrenrelevante Sortimente unkritisch sind, erfolgt für diese auch keine gutachterliche Aussage.

zu b):

Die Stadt Hallstadt hat seit dem 01.09.2025 eine neue Stellplatzverordnung, die die Höchstzahlen der GaStellV berücksichtigt. Der Textteil zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

zu c):

Mit der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes gemäß Bekanntmachung vom 28.05.2025 liegt der Planbereich nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.

zu d):

Die entsprechende FNP-Berichtigung wird zeitgleich erstellt und noch vor dem Satzungsbeschluss ausgefertigt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP 1.3.4 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

TOP 1.3.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 02.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Zu o. g. Vorhaben mit dem vorliegenden Vorentwurf zur Planbegründung, Stand: 19.05.2025, nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Da es sich hier um keine bauliche Erweiterung handelt, gehen wir davon aus, dass die Wasserversorgung gesichert ist (Stadtwerke Bamberg). Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten; Insofern (sic) bestehen keine Bedenken.

2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die Fläche befindet sich jedoch in einem sogenannten Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse (HQextrem entspricht in etwa HQ1000 mit ca. 1,5 bis 1,6-fachem HQ100-Abfluss). Demnach kann es bei noch selteneren bzw. größeren Hochwässern als dem festsetzungsrelevanten HQ100 zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Dies und die daraus folgende

angepasste Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen. Wir verweisen auf die Verbote des § 78c WHG.

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

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

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm zu finden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ [www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf] verwiesen.

3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Für das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ soll eine Änderung der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Sortimenten, Verkaufsflächen) erfolgen. Bei weiterhin ordnungsgemäßer abwassertechnischer Erschließung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Schmutzwasserentsorgung kann hier als grundsätzlich gesichert bezeichnet werden. Die Stadt Hallstadt ist an das Klärwerk der Stadt Bamberg angeschlossen.

Bei baulichen Änderungen ist allgemein ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist grundsätzlich eine Annäherung der Wasserhaushaltsbilanz an natürliche Verhältnisse anzustreben.

Sind wesentliche bauliche Änderungen bei der Niederschlagswasserentsorgung geplant, sind diese bei der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Inhalts- und Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Bescheides sind zu beachten, ggf. ist behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser vor seiner Einleitung einer geeigneten Behandlungsanlage zuzuführen.

4. Altlasten / schädliche Bodenveränderung

Für die Fläche im geplanten Gewerbegebiet (GE) der ehemaligen Tankstelle erfolgt aktuell ein Monitoring zur Grundwasserüberprüfung und der Einstufung, inwieweit eine Altlast bzw. schädliche Bodenveränderung vorliegt. Die Umsetzung des Monitorings erfolgt in den Jahren 2025 / 2026. Eine abschließende Beurteilung zum Wirkungsbereich Boden - Grundwasser kann somit noch nicht erfolgen. Für mögliche Baumaßnahmen auf dem Gelände und im direkten Um-

gangsbereich zum Gewerbegebiet muss vorab eine Abstimmung mit den Behörden durchgeführt werden.

5. Zusammenfassung

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

Beschluss:

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

zu

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, eine Abwägungsrelevanz besteht nicht.

zu

2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, auf das diesbezügliche Kapitel 1.2 in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird verwiesen. Die bloße Änderung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem potentiellen Hochwasserrisiko, somit ändert sich an der derzeitigen Situation nichts. Eine Abwägungsrelevanz besteht nicht.

zu

3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Ausführungen sowie das Fazit, dass bei weiterhin ordnungsgemäßer abwassertechnischer Erschließung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

zu

4. Altlasten / schädliche Bodenveränderung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Investor bzw. Eigentümer wird informiert, dass für mögliche Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle vorab eine Abstimmung mit den Behörden durchgeführt werden muss.

zu

5. Zusammenfassung

Mit Blick auf die obige Abwägung geht der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss davon aus, dass die Voraussetzungen zur Zustimmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegeben sind.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

Anmerkung:

Stadtrat Diller anwesend

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

TOP 1.3.6 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank.

Beschluss:

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

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

TOP 1.3.7 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, den bestehenden B-Plan Heganger im Bereich des früheren Real-Marktes (jetzt Kaufland) zu ändern. Hierbei soll es vor allem um die Verteilung der Sortimente innerhalb eines ohnehin bestehenden Sondergebiets großflächiger Einzelhandel gehen. Da die Firma Kaufland nicht alle bisherigen Flächen ausnutzt, möchte sie einen Getränkemarkt und zwei Textilmärkte in ihre Flächen integrieren.

Da die Planung auch innerhalb der Arge B²H² abgestimmt wurde, erheben wir gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Mitteilung, dass keine Einwendungen erhoben werden, zur Kenntnis.

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 1.3.8 Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberfranken vom 12.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Die Planung haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen.

Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Planänderung der Aufrechterhaltung von gewerblichem Betrieb und damit auch den Interessen des Handwerks dient.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hält daher eine weitere Beteiligung der Handwerkskammer am Verfahren ebenfalls für nicht notwendig.

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 1.3.9 Stellungnahme der Deutschen Bahn AG und DB Immobilien vom 18.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, 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.

Immobilienrelevante Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o. Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen>

<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Infrastrukturelle Belange

DB InfraGO-Fahrweg Projekte VDE 8.1 Nürnberg - Bamberg, I.II-S-V-E

Die vorgenannte 2. Änderung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Heganger“ tangiert den Projektabschnitt VDE 8.1 ABS/NBS Nürnberg – Erfurt, PFA 22 - Bamberg. Es handelt sich um ein laufendes Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (VDE 8.1) ABS Nürnberg - Ebensfeld, "Planfeststellungsabschnitt Bamberg (PFA 22) - 3. Planänderungsverfahren 2024 - 1. Änderung nach Erörterung" mit Auslegung vom 04.11.2024 bis 03.12.2024.

Es bedarf, zur 2. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Heganger“, der weiteren Berücksichtigung folgender Auflagen/Belange und Hinweise:

a)

- 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 04.11.2024 bis 03.12.2024.

- Da sich aus dem Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans, die zukünftige Lage der Bahnanlage, gem. laufendes Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (VDE 8.1) ABS Nürnberg - Ebensfeld, "Planfeststellungsabschnitt Bamberg (PFA 22) - 3. Planänderungsverfahren 2024 - 1. Änderung nach Erörterung" nicht erkennen lässt, ist eine vertiefte Einlassung der DB InfraGO AG, mit vorliegenden Stand der Unterlagen, nicht möglich. Der Umfang der Betroffenheiten kann durch die DB InfraGO AG zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

b)

- Generell darf die etwaige Änderung des o. g. Bebauungsplanes, die Baumaßnahmen der DB InfraGO AG im PFA 22 Bamberg, sowie die Unter- und Instandhaltung der zukünftigen Bahnbetriebsanlagen nicht beeinträchtigen.

c)

Sollte sich nach Ihrer Abgleichung der Unterlagen oder später eine Betroffenheit feststellen, ist unverzüglich eine Abstimmung mit dem Projektleiter der DB InfraGO AG- Fahrweg Herr Nils Pahl zu veranlassen. Die Unterlagen sind dann erneut und ktb.muenche@deutschebahn.com (sic) einzureichen.

d)

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

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.

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. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren 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.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Allgemeine Belange bei Bauten nahe der Bahn

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.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

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 InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei 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.

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.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG so-wie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z. B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor

Beschluss:

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

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung geht es lediglich um die Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes. Bauliche Veränderungen erfolgen nur innerhalb der schon bisher geltenden Baugrenze, unmittelbar am bestehenden Gebäude. Es sind keine Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen vorgesehen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, auf den schon im bisher geltenden Plan von 2008 enthaltenen Hinweis Nr. 8 zur Bahnstrecke wird verwiesen. Es besteht keine weitere Abwägungsrelevanz.

Immobilienrelevante Belange

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bahngelände ist von der geplanten Änderung nicht berührt. Sollte durch künftige Maßnahmen ggf. Bahngelände in Anspruch genommen werden müssen, wird zuvor eine entsprechende Kontaktaufnahme der Stadt Hallstadt zur Abstimmung mit der Deutschen Bahn erfolgen.

Infrastrukturelle Belange

Die Ausführung zu den Infrastrukturellen Belangen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen/Belange und Hinweise beschließt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wie folgt:

zu a):

Das Planfeststellungsverfahren ist berücksichtigt, seine Angrenzung in der Begründung erwähnt und der Bereich der Veränderungssperre auch in einer Abbildung in Kapitel 1.2 dargestellt. Diese Abbildung wird überarbeitet und in der Begründung vertieft erläutert. Daraus wird deutlich, dass die Planänderung den Bereich der Veränderungssperre nicht berührt, auch erfolgen durch die geplante Änderung keine *wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen (der Bahn) erheblich erschwerende Veränderungen*.

In den Textteil wird unter *Hinweise* aufgenommen, dass solche Maßnahmen solange unterbleiben müssen, solange die Veränderungssperre gilt.

zu b):

Wie oben ausgeführt, hat die geplante Änderung keine Auswirkungen auf die angesprochenen Bahnbelange, weder baulich noch innerbetrieblich, da es sich lediglich um neue Sortimentsfestsetzungen handelt.

zu c):

Kenntnisnahme. Auf die obige Abwägung wird verwiesen.

zu d)

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird von der Stadt Hallstadt verwahrt werden und bei möglichen Bauvorhaben den entsprechenden Investoren bzw. Firmen zur Kenntnis gegeben. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Textteil zum Bebauungsplan ausgenommen.

Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.

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 1.3.10 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Nürnberg vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Ihr Schreiben ist am 03.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

a)

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 o. g. Planung zur Bebauungsplanänderung „Heganger“ der Stadt Hallstadt berührt, da sich der verfahrensgegenständliche Planungsbereich mit der Planung zum Projekt VDE 8.1 ABS/NBS Nürnberg – Erfurt, PFA 22 Bamberg, überschneidet. Jedoch bestehen bei Einhaltung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken:

b)

Der unter Punkt 1.2 gefasste Punkt zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 wird zur Kenntnis genommen und befürwortet. Das im verfahrensgegenständlichen Bereich befindliche Projekt VDE 8.1 ABS/NBS Nürnberg – Erfurt, PFA 22 Bamberg ist zu beachten. Aufgrund der im Zeitraum vom 08.02.2021 – 31.03.2021 und vom 04.11.2024 – 03.12.2024 erfolgten Auslegungen der Planunterlagen weise ich auf die daraus folgende Veränderungssperre gemäß § 19 AEG hin.

c)

Es ergeht des Weiteren der Hinweis, dass zum Projekt VDE 8.1 ABS/NBS Nürnberg – Erfurt, PFA 22 Bamberg aktuellere Unterlagen mit Blaeueinträgen vom 17.06.2024 existieren.

Beschluss:

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

zu a):

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu b):

Das Kapitel 1.2 wird bzgl. der Veränderungssperre entsprechend ergänzt.

zu c):

Auf Nachfrage durch die Bauverwaltung der Stadt Hallstadt wurde vom Eisenbahn-Bundesamt am 11.07.2025 mitgeteilt, dass die verwendeten Unterlagen doch die aktuellen sind.

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 1.3.11 Stellungnahme der Bayernhafen GmbH & Co. KG vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geben wir nachfolgende fristgerechte Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Heganger“ ab.

a)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung überlagert sich mit dem Geltungsbereich der Planfeststellung des Verkehrsprojekts Deutsche Einheit (VDE 8.1) ABS Nürnberg - Ebensfeld, „Planfeststellungsabschnitt Bamberg (PFA 22) - 3. Planänderung 2024 - 1. Änderung nach Erörterung“. Aus den derzeitigen Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung geht die zukünftige Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 15.09.2025

Lage der Bahnanlage nicht hervor. Aufgrund dessen fordern wir zwingend die Aufnahme einer parzellenscharfen, zeichnerischen Darstellung der Grenze des Planfeststellungsverfahrens im Bebauungsplan im Zuge der gegenständlichen 2. Änderung.

b)

In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem auf die Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 18.06.2025 sowie auf die, aus dem Planfeststellungsverfahren ableitende, Veränderungssperre nach §19 AEG zum Vorhaben „VDE 8.1, PFA 22 - Bamberg“.

c)

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 201 E. Unseres Erachtens ist dieser somit unter Ziffer 1.2 („Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten“) in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung mit aufzuführen. Im Hinblick auf die Emissionskontingentierung des B-Plans Nr. 201 E ist die 2. Änderung des Bebauungsplans, trotz fehlender Festsetzungen, als schallimmissionsverträglich einzuordnen.

Wir bitten abschließend darum, die dargelegten Sachverhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Beschluss:

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

zu a):

Das angesprochene Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus berührt es die vorliegende B-Plan-Änderung nur indirekt, durch temporäre Inanspruchnahme von Flächen sowie durch Grunderwerb. Sich daraus ergebende neue Eigentumsverhältnisse sind für die Bauleitplanung nicht von Belang und deshalb auch nicht Gegenstand der Planzeichnung.

zu b):

Die Veränderungssperre bedeutet, dass *auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden dürfen.* (Zitat nach BBP 201 E der Stadt Bamberg, Begründung S.13). Solche Veränderungen sind durch die vorgesehene Sortimentsänderung nicht gegeben.

zu c):

Die Sortimentsänderung bewirkt keine grundlegende Veränderung der Schallsituation. Mit dem Wegfall der Tankstelle wird sich zudem und v. a. zur Nachtzeit eine Reduzierung der vom Gebiet ausgehenden Emissionen ergeben, was die Schallimmissionsverträglichkeit noch erhöht.

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 1.3.12 Stellungnahme der PLEdoc, Essen vom 30.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Femgas Netzgesellschaft mbH	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	FGN001070000	200	9-1 & 10	10	Wilhelm Reinfelder 0201/3642-73345 Bamberg
2		Ferngasleitung	Stillgelegt	FGN001070000	200	9-1 & 10	10	
3		Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	FGN001242000	200	Auf Blatt 10	8	

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, 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 Femgas Netzgesellschaft mbH (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.

Die auf der Homepage der Stadt Hallstadt zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet und ausgewertet.

Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Stadt Hallstadt die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen hat, damit die nach dem Auszug von real ungenutzte (sic) Fläche baldmöglichst wieder vollwertig genutzt werden kann.

a)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verlaufen die eingangs aufgeführten Ferngasleitungen in einem jeweils 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse). In der Planzeichnung haben wir die bereits eingetragenen Leitungsverläufe incl. Schutzstreifen anhand der Leitungsdokumentation überprüft und die Leitungsverläufe sowie die Schutzstreifengrenzen (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) angepasst. Wir bitten Sie, die korrigierte Darstellung anhand der Dokumentation in das Originalplanwerk zu übernehmen (sic).

Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

b)

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung des Schutzstreifenbereiches auszuschließen, bitten wir Sie die Baugrenzen entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen.

c)

Der Planzeichnung entnehmen wir, dass im Nord-Westen bzw. Westen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen sind. Wir weisen darauf hin, dass Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen darf, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Um eventuelle Fehlanspflanzungen zu vermeiden, sollte ein Pflanzplan eingereicht werden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse. Die Anforderungen und Vorkehrungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 einzuhalten.

d)

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

e)

Wir möchten Sie bitten uns bei allen Maßnahmen und Planungen im Schutzstreifenbereich bzw. am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

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

zu a):

Im Plan sind Ferngasleitungen inklusive Grunddienstbarkeit eingetragen, die aus dem bisher rechtswirksamen Plan von 2008 übernommen und seinerzeit von der E.ON Ruhrgas betrieben wurden. Diese Leitungen werden - soweit erforderlich – hinsichtlich Lage und Schutzstreifen berichtigt.

zu b):

Die Grunddienstbarkeit sichert – wie schon bisher - eine jederzeit mögliche Zugänglichkeit zur Leitung, so dass sich eine Überbauung, die dies unmöglich machen würde, ohnehin verbietet. Sollte jemals eine bauliche Erweiterung beabsichtigt werden, die die Leitung überbauen würde, wird eine entsprechende Abstimmung mit dem Leitungsträger sichergestellt und eine Lösung auf Kosten des Verursachers gefunden werden müssen.

zu c):

Die eingetragenen Pflanzgebote sind unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 2008 übernommen und berücksichtigen die eingetragenen Leitungen. Die textliche Festsetzung A 5 weist bereits auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, sowie die DVGW-Richtlinie „GW 125“ hin.

zu d):

Zum Merkblatt der OGE GmbH wird im Textteil unter *Hinweise* ergänzt, dass dieses bei der Stadt vorliegt und dort bei Bedarf anzufragen ist.

zu e):

In den Textteil wird unter *Hinweise* aufgenommen, dass die PLEdoc GmbH bei allen Maßnahmen und Planungen im Schutzstreifenbereich zu beteiligen ist. Die PLEdoc GmbH wird an weiteren Verfahrensschritten beteiligt.

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 1.3.13 Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 02.07.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der 2. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“ der Stadt Hallstadt - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Bamberg hat keine Einwände gegen die Planungen. Es wird auf die Abstimmungen der ArGe B²H² verwiesen.

Des Weiteren bedanken wir uns für die Zusammenarbeit und kollegiale Abstimmung im Zuge der ArGe B²H².

Beschluss:

Die Mitteilung, dass die Stadt Bamberg keine Einwände gegen die Planung hat, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.3.14 Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 25.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur 2. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“. Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, ohne Einwendungen zur Kenntnis, stimmt dem Vorhaben in der vorliegenden Form zu und bittet um weitere Beteiligung.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass der Gemeinderat Gundelsheim die Planung ohne Einwendungen zur Kenntnis nimmt und dem Vorhaben zustimmt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Gundelsheim wird am weiteren Verfahren beteiligt.

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 1.3.15 Stellungnahme der Gemeinde Memmelsdorf vom 04.06.2025 (B-Plan Heganger - 2. Änderung)

Seitens der Gemeinde Memmelsdorf bestehen gegen die o. g. Planung keine Einwendungen oder Bedenken.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass keine Einwendungen oder Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

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 Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 03.07.2025 (B-Plan Heganger -

1.3.16 2. Änderung)

Ich bedanke mich für die Beteiligung am Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Heganger“ der Stadt Hallstadt.

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen kann festgestellt werden, dass Belange der Gemeinde Oberhaid durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind. Entsprechend werden gegen die geplanten Änderungen keine Einwendungen vorgetragen.

Beschluss:

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

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 1.4 Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung" Billigung des Entwurfs

Beschluss:

Billigungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse die von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete

2. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“

in der Fassung vom 15.09.2025.

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 1.5 Bebauungsplan "Heganger - 2. Änderung" Beschluss zur Auslegung des Entwurfs

Beschluss:

Auslegungsbeschluss

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

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

TOP 2 **Mitteilungen**

➤ **Reparaturmaßnahme Lichtenfelser Straße**

In der Lichtenfelser Straße haben sich im Bereich der Engstelle an der Brücke über den Gründleinsbach zum wiederholten Male Pflastersteine gelockert. Es ist eine Neuverlegung in Teilbereichen erfolgt und es wurden kurzfristig kleinere Reparaturmaßnahmen durch die Fa. Hartbau vorgenommen. Die Bauverwaltung steht im Austausch mit Planer und Baufirma, um diesen Missstand künftig dauerhaft zu beheben. Des Weiteren ist die Anbringung einer Ausschilderung „Vorrang vor dem Gegenverkehr“ an dieser Stelle angedacht. Bei entsprechender Verringerung der Geschwindigkeit ist ein gefahrloses Vorbeifahren jedoch möglich, wie aus den Reihen der Ausschussmitglieder zu hören ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 **Wünsche und Anfragen**

➤ **StadtRin Luche:**

Sie schlägt die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches am Marktplatz vor. Aufgrund der dann nur noch zulässigen Schrittgeschwindigkeit könnte der Anreiz der Lichtenfelser Straße als Ortsdurchfahrt bei vielen Kraftfahrern deutlich schwinden.

➤ **StadtR Dr. Kühlbrand:**

Am Spielplatz Wacholderweg wurden vor einiger Zeit Spielgeräte abgebaut. Er fragt nach, wann hier mit einer Ersatzbeschaffung zu rechnen sei.

Ein einfaches Auswechseln der vorhandenen Spielgeräte ist nach den aktuellen Sicherheitsvorschriften unter Benutzung der alten Haltevorrichtungen (Hülsen, Fundamente) nicht mehr möglich. So dürfen neue Spielgeräte nur mit neuen Fundamenten und Hülsen in Betrieb genommen werden. Erschwerend hinzu kommt derzeit noch ein hoher Krankenstand unter den Bauhofmitarbeitern.

➤ **StadtR Diller:**

- Im Bereich des Wohngebietes „Ellerweg“ wird in der Mainleite regelmäßig eine Lkw-Zugmaschine geparkt. Die Anwohner fühlen sich mittlerweile belästigt, zumal das Fahrzeug oftmals in den frühen Morgenstunden gestartet würde. Auch sei ein „Warmlaufenlassen des Motors“ von den Anwohnern festgestellt worden. Das Ordnungsamt wird gebeten, die Rechtslage zu prüfen und ggf. das Parken von Lkws in Wohngebieten konsequent zu unterbinden.
- Vor dem Anwesen „Bamberger Straße 29“ fehlt nach wie vor die Erneuerung der mittlerweile unkenntlichen Parkmarkierung. Es wird um Abhilfe gebeten.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in