



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 19.01.2026**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:24 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

ANWESENHEITSLISTE

2. Bürgermeister

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich, Vertretung für 1. Bürgermeister 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,

Schriftführer/in

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauleitplanung

- | | | |
|----------------|---|--------------------|
| 1.1 | Bebauungsplan "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung;
Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen | BA/258/2026 |
| 1.1.1 | Behandlung der nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/259/2026 |
| 1.1.2 | Behandlung der nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen;
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/260/2026 |
| 1.1.2.1 | Keine Stellungnahme (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/261/2026 |
| 1.1.2.2 | Gleichartige Stellungnahmen (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/262/2026 |
| 1.1.2.3 | Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 04.12.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/263/2026 |
| 1.1.2.4 | Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 31.10.2025 und 12.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/264/2026 |
| 1.1.2.5 | Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 24.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/265/2026 |
| 1.1.2.6 | Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Nürnberg, vom 25.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/266/2026 |
| 1.1.2.7 | Stellungnahme der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien Baurecht I, CR.R 31 München, vom 05.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/267/2026 |
| 1.1.2.8 | Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, vom 18.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd) | BA/268/2026 |
| 1.1.2.9 | Änderung der Festsetzungen | |

hier: Ausschluss von Flächen für Stellplätze und
Festlegung einer Fläche für Nebenanlagen (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

- 1.1.3** 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt - Süd" **BA/269/2026**
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

2 Bauanträge

- 2.1** Antrag auf Baugenehmigung (47/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 104 Gmkg. Hallstadt - Kapellenstraße 8 **BA/257/2026**

3 Mitteilungen

4 Wünsche und Anfragen

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

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauleitplanung

TOP 1.1 Bebauungsplan "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung; Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Von den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt wurde in der Sitzung am 19.05.2025 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Hallstadt - Süd“ beschlossen.

Für den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Hallstadt - Süd“ in der Fassung vom 13.10.2025 erfolgte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.11.2025 bis zum 05.12.2025 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Nachfolgend das Ergebnis des ersten Beteiligungsverfahrens und - sofern notwendig – die Behandlung der vorgebrachten Anregungen durch entsprechende Beschlüsse.

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

TOP 1.1.1 Behandlung der nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

Sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplan-Verfahren waren in der Zeit vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 digital auf der Homepage der Stadt Hallstadt und analog im Foyer des Bürgerhauses während der Dienststunden für jedermann einsehbar.

Anregungen bzw. Einwendungen aus der Öffentlichkeit sind während des Auslegungszeitraums nicht eingegangen.

Beschluss:

Der vorgetragene Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

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

TOP 1.1.2 Behandlung der nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

Mit E-Mail vom 31.10.2025 wurden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis einschließlich 05.12.2025 gebeten:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg,
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth,
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach,
4. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken-West, Bamberg,
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung BQ – Koordination Bauleitplanung, München,
6. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e.V., Ortsgruppe Hallstadt,
7. Landesbund für Vogelschutz (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth,
8. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e.V., Erbdorf,
9. Polizeiinspektion Bamberg – Land, Bamberg,
10. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg – Forchheim, Bamberg,
11. Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg,
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München,
13. Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth.

Weitere Stellen wurden am Verfahren nicht beteiligt, da aus Sicht der Stadt Hallstadt eine Betroffenheit derer Belange als Folge der Planung nicht erkennbar war.

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

TOP 1.1.2.1 Keine Stellungnahme (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesbund für Vogelschutz (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth,
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e.V., Erbdorf,
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg – Forchheim, Bamberg.

Beschluss:

Der vorgetragene Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

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

TOP Gleichartige Stellungnahmen (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

1.1.2.2

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Hinweise bzw. Empfehlungen/Anregungen abgegeben:

- Landratsamt Bamberg, Fachbereich Bauleitplanung vom 04.12.2025
- Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 26, Bergamt Nordbayern vom 18.11.2025
- Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 24, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vom 24.11.2025
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West vom 03.12.2025
- Polizeiinspektion Bamberg – Land vom 05.11.2025

Beschluss:

Der vorgetragene Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

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

TOP Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 04.12.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

1.1.2.3

1. Fachbereich Immissionsschutz:

1.1:

Die Stadt Hallstadt plant auf o. g. Grundstücken die bestehende Bebauung abzureißen und durch mehrstöckige Wohngebäude inklusive Parkplateau und Tiefgarage zu ersetzen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Verkehrswege Bundesautobahn BAB 70 sowie die ICE-Trasse Nürnberg - Erfurt. Im Zuge des Verfahrens wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt. Mit der Projektnummer 250805 vom 13.10.2025 wurde von der „Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH“, (BASIC), Mittelstraße 5, 96163 Gundelsheim, der entstehende Parkplatzlärm untersucht. Die gemachten Emissionsansätze sind plausibel und fachlich nicht zu beanstanden. Jedoch gibt BASIC als Herausgeber der 6. überarbeiteten Parkplatzlärmstudie vom August 2007 das „Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (LfU)“ an. Dieses Ministerium ist nicht korrekt. Der korrekte Herausgeber ist das „Bayerische Landesamt für Umwelt“ welches wiederum eine Behörde im Geschäftsbereich des „Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz“ (Stand 2007) ist. Im Ergebnis sind die Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Richtigerweise gibt BASIC an, dass gemäß Ziff. 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie die Maximalpegel in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind. Aus fachlicher Sicht ist zu betonen, dass die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen („Maximalpegelkriterium“) durch derartige Schal-

lereignisse auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist. Da die genannten Maximalpegel nicht berechnet wurden, kann dieser Punkt auch nicht in eine spätere Abwägung der Gemeinde mit einfließen.

1.2:

Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Hainstraße 18a, 96047 Bamberg hat mit seiner Untersuchung vom 13.10.2025 die Auswirkungen der nahen Verkehrswege sowie des benachbarten Gewerbegebietes untersucht. Auch hier sind die gemachten Emissionsansätze aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden. Das Ergebnis dieser Untersuchung liefert durchweg Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist gemäß 4 CN 2.06 des BVerwG bis unterhalb der Gesundheitsgefahr zumutbar. Dies ist hier durch die Überschreitung der Richtwerte der 16. BImSchV zu verneinen. In einem gestuften Abwägungsprozess muss die Stadt zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen und erst in einem zweiten Schritt über passive Schallschutzmaßnahmen erörtern. Sich direkt auf den passiven Schallschutz zu konzentrieren, ist nicht ausreichend (4 C 4.05 BVerwG). Weiterhin ist ein hinreichender Innenpegel von 40 dB(A) Tag / 30 dB(A) Nacht (4 NB 30.94 BVerwG) sicherzustellen. Die gemachten Hinweise bzw. Vorschläge für die textlichen Festsetzungen der beiden o.g. Untersuchungen sind mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2. Fachbereich Wasserrecht:

Die vorgelegten Unterlagen ergeben keine neuen Erkenntnisse, deshalb gilt nach wie vor die Stellungnahme vom 16.11.2022 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt Süd“ zur frühzeitigen Träger-/Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Standort: Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem bekannten Trinkwasser-schutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht berührt.

Wasserversorgung: Das Plangebiet ist bereits an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist nach der Begründung sichergestellt.

Abwasserentsorgung: Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Gem. den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete - wie das vorliegende - im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht.

Schmutzwasserentsorgung: Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird der Bamberger Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine geordnete Ableitung ist gewährleistet.

Niederschlagswasserentsorgung: Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht wird empfohlen, den Einsatz von Zisternen zur Brauchwassernutzung verbindlich festzuschreiben. Der Überlauf der Zisterne könnte über Gießmulden oberflächlich abgeleitet und breitflächig auf dem Grundstück versickert werden und so zur Grundwasserneubildung einen Beitrag leisten. Darüber hinaus kann durch eine Dachbegrünung der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers entschärft und reduziert werden. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ggf. vor einer Einleitung vorzubehandeln. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Bauwasserhaltung: Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

Dacheindeckung: Grundsätzlich gilt: Der Einsatz von Metaldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Dacheindeckungen und die Außenwände dürfen an der Oberfläche kein Kupfer, Zink, Blei größer 50 m² oder Asbest enthalten. Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält. Diese Materialien werden durch die Niederschläge sowie infolge von Rückspülprozessen freigesetzt und abgespült, was zu einer Umweltbeeinträchtigung durch belastete Niederschlagswässer führen kann. Aus fachlicher Sicht sollte verbindlich festgesetzt werden, sämtliche Flachdächer mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (Sedum Begrünung) herzustellen. Grundsätzlich werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht Dachbegrünungen sowie begrünte Fassaden empfohlen. Der Einsatz von Dachbegrünung kann sowohl das anfallende Niederschlagswasser stark reduzieren, als auch positive Auswirkungen auf das Raumklima in dem Gebäude haben.

Erneuerbare Energien: Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Solar- und Photovoltaikanlagen sollten zwingend im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Trotz Dachbegrünung ist der Einsatz regenerativer Energien möglich.

Versiegelung: Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden. Dies wäre z. B. durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, die eine Versickerung des Niederschlages zulassen, möglich. Sofern nutzungsbedingt möglich (beispielsweise bei Fußwegen, gering genutzten Parkplätzen, Flächen ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.), sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden. Befestigte Flächen (z.B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung und Sammelstellen) sollten in teilversickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt. Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich 42.2, grundsätzlich 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.“ Die Belange der FWS wurden geprüft, aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Evtl. Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, das ebenfalls im Verfahren beteiligt wurde, sind zu beachten!

3. Fachbereich Straßenverkehr:

Die neu geplanten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. diese unbehindert befahren werden können. Die Belange des Brandschutzes, Rettungsdienstes und der Müllabfuhr sind zu berücksichtigen. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung entstehen. Das Lichtraumprofil ist zu gewährleisten. Stellplätze sind mit der Stadt Hallstadt abzustimmen. Ansonsten bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

4. Fachbereich Klimaschutz:

Die vorgelegten Unterlagen berücksichtigen bereits mehrere wirksame Klimaanpassungsmaßnahmen, insbesondere die Dachbegrünungspflicht für FD/PD, den Vorrang der dezentralen Versickerung sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen. Diese Ansätze werden ausdrücklich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung, Regenrückhaltung und Verbesserung des lokalen Mikroklimas leisten.

Trotzdem bestehen aus Sicht der Klimaanpassung folgende Optimierungsbedarfe:

- 4.1 Verbindlichere Vorgaben zur Regenrückhaltung: Ergänzung eines Mindest-Rückhaltevolumens (z. B. 30 L/m² Dachfläche) vor Nutzung der Drosselung auf 20 l/s.
- 4.2 Unversiegelte/versickerungsfähige Flächen stärken: Festlegung eines Mindestanteils naturnaher bzw. unversiegelter Fläche je Grundstück (z. B. mind. 20 %) sowie verpflichtend wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege.
- 4.3 Begrünungspflicht erweitern: Zusätzliche Begrünungsoptionen für geneigte Dächer oder alternativ Fassadenbegrünung; klare Vorgaben zu Substrat/ Qualitäten.
- 4.4 Pflege & Funktionssicherung: Verbindliche Festlegung einer mehrjährigen Entwicklungspflege (z. B. 5 Jahre).

Durch verbindlichere Anforderungen zu Rückhalt, Begrünung und Entsiegelung kann die Planung deutlich an Klimawirksamkeit gewinnen und die Resilienz gegenüber Hitze und Starkregen nachhaltig gestärkt werden.

Beschlüsse:

zu

1. FB Immissionsschutz:

Beschluss 1:

zu 1.1:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der falsche Quellenverweis wurde zwischenzeitlich berichtigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 anwesend: 11

Beschluss 2:

zu 1.2:

An den maßgeblichen Verkehrslärmemittenten (Bundesautobahn BAB A 70 sowie ICE - Trasse Nürnberg - Erfurt) wurden bereits für die Bahntrasse Nürnberg Erfurt und werden noch entlang der Bundesautobahntrasse aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der umliegenden Bebauung umgesetzt. Im Zuge dieses Verfahrens ist die Umsetzung weiterer aktiver Lärmschutz-

maßnahmen nur auf den zugrunde liegenden Geltungsbereich beschränkt. Der Lösungsansatz der planerischen Selbsthilfe (Gebäudeorientierung) lässt sich im vorliegenden Fall aufgrund der Lage der Verkehrslärmemittenten und der vorhandenen/geplanten Bebauungsart kaum bzw. eigentlich nicht umsetzen. Trotzdem berücksichtigen die textlichen Festsetzungen, auch wenn die Gebäudeorientierung aus o. g. Gründen nicht als vorrangiger Lösungsansatz genannt wird, diesen Lösungsansatz. In einem nächsten Schritt wurde die Umsetzung aktiver baulicher Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) geprüft. Voraussetzung für funktionierende bauliche Lärmschutzmaßnahmen ist, dass die Sichtverbindung zwischen Emittenten und Immissionsort unterbrochen wird. Der Schutz der höhergelegenen Stockwerke hätte somit städtebaulich unverträgliche Maßnahmen zur Folge und wurde daher verworfen. Auch eine Teillösung zum Schutz der unteren Stockwerke scheint nicht zielführend, da gerade die höhergelegenen Stockwerke die höchsten Beurteilungspegel aufweisen. Auch dieser Ansatz wurde somit verworfen. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Eingangsparameter erscheint der Ansatz mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, unter Beibehaltung der Möglichkeit zur planerischen Selbsthilfe (Gebäudeorientierung) der einzig sinnvolle, städtebaulich vertretbare Lösungsansatz.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 anwesend: 11

zu

2. FB Wasserrecht:

Beschluss 3:

Die Stellungnahme vom 16.11.2022 wurde in der Bauausschusssitzung vom 05.12.2022 behandelt. Der damit verbundene Auszug aus der Sitzungsniederschrift ging dem LRA postalisch mit Schreiben vom 15.12.2022 zu. Die Belange des FB Wasserrecht sind berücksichtigt. Die von der Stadt Hallstadt damals gefassten Beschlüsse gelten unverändert weiter.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 anwesend: 11

zu

3. FB Straßenverkehr:

Beschluss 4:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, dies gemeinsam mit den beteiligten Planungspartner sicherzustellen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 anwesend: 11

zu

4. Klimaschutz:

Beschluss 5:

Zu 4.1:

Die Anregung des LRA, ein konkretes Mindestrückhaltevolumen von 30 l/m² Dachfläche als Festsetzung im BBP/GOP zu verankern, wurde geprüft, aber nicht übernommen. Zwar ist das Ziel einer verbesserten Regenrückhaltung unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und rechtlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB zulässig. Im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde jedoch festgestellt, dass eine pauschale und verbindliche Vorgabe eines konkreten Rückhalte-

volumens dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen würde, da sie den spezifischen Gegebenheiten auf den einzelnen Baugrundstücken (z. B. Bodenart, Grundwasserstand, Gebäudetyp) nicht hinreichend Rechnung trägt und alternative technische Lösungen ggf. gleichwertig möglich und wirtschaftlicher wären. Eine zu starre Festsetzung könnte daher zu einer unzumutbaren Einschränkung und Vorfestlegung der Eigentümer/-innen führen. In der Planbegründung sind zu diesem Aspekt bereits Ausführungen/Hinweise enthalten zur Berücksichtigung von Rückhaltemaßnahmen im Rahmen der Grundstücksentwässerung, wobei die konkrete Ausgestaltung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren oder der Anwendung der örtlichen Entwässerungssatzung der Kommune erfolgt. Dies gewährleistet eine Berücksichtigung sowohl dieses Umweltbelanges als auch eine wirtschaftlich angemessene Umsetzung.

zu 4.2:

Diesbezügliche Belange sind bereits mittels Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt (s. Planurkunde Abschnitt III. Ziffern 1.2.1 sowie verbindlichen Vorgaben zur Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen in Abschnitt III. Ziffer 2.5 der Planurkunde). Darüber hinaus gelten ohnehin die diesbezüglich relevanten Vorgaben des Art. 7 BayBO, der Bauherren/Grundstückseigentümer/-innen dazu verpflichtet, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen/bepflanzen. Eine Doppelsanktionierung mittels weiterer Festsetzung im vorliegenden BBP/GOP ist insofern nicht notwendig.

zu 4.3:

Die Anregung des LRA zur Erweiterung der Begrünungspflicht auf geneigte Dächer (insbesondere Satteldächer) sowie zur verpflichtenden Einführung von Fassadenbegrünungen wurde im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB geprüft, jedoch aus sachlichen und städtebaulich nachvollziehbaren Gründen nicht übernommen. Hinsichtlich der Anregung zur Begrünung von geneigten Dächern (z. B. Satteldächern) ist festzuhalten, dass eine extensive oder intensive Dachbegrünung auch von Satteldächern technisch zwar grundsätzlich möglich ist, jedoch im Vergleich zu Flach- und Pultdächern mit erheblich höheren technischen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Dachneigung, Schub- und Erosionssicherung, Windsogsicherung sowie dauerhaftem Bewuchs, verbunden ist (vgl. u. a. FLL-Richtlinie für Dachbegrünung; DIN 18531; DIN EN 12056-3). Diese Maßnahmen verursachen zusätzlichen baulichen und finanziellen Aufwand, der im Rahmen einer einzelfallunabhängigen Bebauungsplanfestsetzung nicht gerechtfertigt erscheint. Zudem kann eine generelle Verpflichtung zur Dachbegrünung auf geneigten Dächern zu unverhältnismäßigen Belastungen führen, insbesondere im Hinblick auf das Prinzip der Wirtschaftlichkeit des Bauens sowie auf das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG).

Eine pauschale Verpflichtung zur Fassadenbegrünung wurde aus folgenden Gründen nicht übernommen: Zwar sind die positiven Effekte auf das Mikroklima und die CO₂-Bindung unstrittig, gleichwohl erfordert eine Fassadenbegrünung in der Regel einen erheblichen Pflegeaufwand, insbesondere durch regelmäßigen Rückschnitt, Kontrolle von Rankhilfen sowie Reinigungs- und Wartungsmaßnahmen. Hinzu kommt, dass in der Praxis bauliche Risiken durch Wurzel- oder Triebwachstum (z. B. Feuchtigkeitseintrag, Schäden an Fenstern, Dachrändern und Putzoberflächen, Dämmung) bestehen, die – abhängig von Materialwahl, Bauweise und Wartung - die Bausubstanz gefährden können. Eine flächendeckende verbindliche Verpflichtung wird daher als unverhältnismäßig bewertet. Zur Förderung einer ökologisch nachhaltigen Bauweise wird jedoch explizit auf die Möglichkeit von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung hingewiesen. Dies ermöglicht eine differenzierte Umsetzung im Einzelfall unter Berücksichtigung der baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Bauherren. Insgesamt wurde daher entschieden, dass die bereits vorgesehene Verpflichtung zur Begrünung von Flach- und Pultdächern (wo technisch ohne erhebliche Zusatzmaßnahmen umsetzbar) dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügt. Eine weitergehende Verpflichtung wird als städtebaulich nicht erforderlich und rechtlich nicht zwingend angesehen.

zu 4.4:

Eine explizite Festsetzung einer Fertigstellungs- oder Entwicklungspflege wird nicht aufgenommen, da die getroffene Pflanzfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bereits die Sicherstellung einer funktionsfähigen Anpflanzung umfasst. Aus fachlicher Sicht ergibt sich die erforderliche Pflege aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik (FLL-Richtlinien, DIN 18916), die bei der Herstellung und Unterhaltung der Pflanzungen ohnehin anzuwenden sind. Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich und wäre rechtlich mangels städtebaulicher Notwendigkeit nicht gerechtfertigt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen/Hinweise in der Planbegründung (s. Kap. 8.8.1 „Allgemeine Hinweise“) wird hingewiesen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtRin Luche

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

TOP 1.1.2.4 Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 31.10.2025 und 12.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

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 1.1.2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 24.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

1)

Zu dem Vorentwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden. Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hallstadt - Süd“ vom 03.02.2023, die weiterhin gültig ist.

2)

Folgendes möchten wir ergänzen:

Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung/Gewässerschutz:

Wir verweisen für wasserrechtliche Verfahren zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf das neue DWA- Arbeitsblatt A 138-1 (Stand: Oktober 2024), nach dem zur Behandlung jetzt Filteranlagen gefordert sind. Wie bereits erläutert, ist eine oberirdische Versickerung über die bewachsene Bodenzone die zu bevorzugende und einfachste Versickerungsart.

3)

In Zeiten des Klimawandels kommt einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung immer mehr Bedeutung zu („Schwammstadtprinzip“). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klima-angepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt hier Lösungsansätze auf, wie eine blau- grüne Infrastruktur, eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels ermöglicht

(Link: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).

(Stellungnahme v. 03.02.2023:

1. Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann die Wasserversorgung derzeit als gesichert angenommen werden. Wasserschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete/Gewässerentwicklung: Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

2. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung/Gewässerschutz:

Für eine bereits bestehende Wohngebietsfläche im Innenbereich ist einer Nachverdichtung geplant. Die Schmutzwasserentsorgung kann hier als grundsätzlich gesichert bezeichnet werden. Die Stadt Hallstadt ist an das Klärwerk der Stadt Bamberg angeschlossen. Hallstadt entwässert im Misch- und Trennsystem. Die vorgesehene Entwässerung des Bauvorhabens im Trennsystem ist zu begrüßen, diese nach-haltige Niederschlagswasserbeseitigung entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit bevorzugt ortsnah versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die oberirdische Versickerung über bewachsenen Oberboden wünschenswert und nachhaltig. Eine planmäßige Versickerung setzt allerdings zwingend ausreichende Kenntnisse des Baugrunds voraus. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist für eine gesicherte Erschließung eine geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzusehen. Soweit die Grenzen der er-

laubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV mit TRENGW bzw. TRENOG überschritten werden, ist beim Landratsamt Bamberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und im Verfahren u.a. das DWA- Arbeitsblatt A 102-2 bzw. das DWA- Merkblatt M 153 zu beachten. Für die Niederschlagswassereinleitung aus der bestehenden Regenwasser-Kanalisation im Bereich „Hallstadt- Süd“ liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 15.11.2011 vor. Wesentliche Änderungen zu den damaligen Antragsunterlagen wären beim Landratsamt anzuzeigen und rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Abschließend weisen wir allgemein darauf hin, dass bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) die Rückstauenebene zu beachten ist. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

3. Altlasten:

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4. Zusammenfassung:

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

Beschluss:

Zu 1)

Die Stadt Hallstadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. Die Stellungnahme vom 03.02.2023 zur 1. Änderung des BBP „Hallstadt - Süd“ hat die Stadt Hallstadt im damaligen Bauleitplanverfahren gewürdigt und behandelt. An den hierzu gefassten Beschlüssen vom 26.04.2023 hält Sie unverändert fest.

Zu 2)

Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.6.3 („Niederschlagswasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

Zu 3)

Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Auf die hierzu einschlägigen Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 11. „Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen.

(Abwägung v. 26.04.2023:

zu 1.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hallstadt verweist auf die gleichlautenden Ausführungen in ihrer Planbegründung.

zu 2.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die diesbezüglich relevanten, gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung wird hingewiesen. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden innerhalb der Geltungsbereichsflächen zur Versickerung gebracht (s. Festsetzung).

zu 3.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die diesbezüglich relevanten, gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung wird hingewiesen.

zu 4.:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.)

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtRin Luche

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

TOP 1.1.2.6 Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Nürnberg, vom 25.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)

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.

Bezüglich der o. g. Planung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Hallstadt - Süd“ auf dem Gebiet der Stadt Hallstadt bestehen seitens des Eisenbahn - Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5100, Bamberg - Hof Hbf, von ca. 185 m insoweit keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Regelungen des bereits bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses zur ICE-Ausbaustrecke VDE 8.1, Nürnberg - Ebensfeld im Planfeststellungsabschnitt 23/24 Hallstadt - Zapfendorf sind in der vorliegenden Bauleitplanung als relevante örtliche Rahmenbedingungen ausreichend zu würdigen, insbesondere im Hinblick auf die daraus resultierenden erhöhten Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz und eine diesbezügliche Berücksichtigung der Planfeststellungsunterlagen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Unter Punkt 3.2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist ersichtlich, dass die DB AG, DB Immobilien beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der von der ICE - Ausbaustrecke ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind erkannt und in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf besteht insofern nicht.

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 Deutschen Bahn AG - DB Immobilien Baurecht I, CR.R 31**
1.1.2.7 **München, vom 05.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrechtliche Belange:

Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt. Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:

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

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

Infrastrukturelle Belange:

Fahrbahn: Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden. Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betreuung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Konstruktiver Ingenieurbau:

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion z.B. durch Erdablagerungen, Baumaterial etc.

keinesfalls beeinträchtigt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

TK Kabel und Leitungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Allgemeine Hinweise:

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. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, Herrn XY.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

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

TOP **Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth, vom 18.11.2025 (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)**
1.1.2.8

Die Autobahn GmbH des Bundes hat keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet Hallstadt-Süd liegt mindestens 142 m nördlich von der BAB A70 bei km 63,000, entfernt. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

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

TOP **Änderung der Festsetzungen**
1.1.2.9 **hier: Ausschluss von Flächen für Stellplätze und Festlegung einer Fläche für Nebenanlagen (2. Änderung B-Plan Hallstadt-Süd)**

Laut Auskunft des Investors ist die Installation einer Anlage zur Wärmeerzeugung im Kellergeschoß des geplanten Neubaus „Am Landgericht 12a“ zur Versorgung desselben und der umliegenden Bestandswohngebäude vorgesehen. Für den Fall, dass eine Anlage zur Wärmeerzeugung nicht wie vorgesehen im Kellergeschoß errichtet werden kann, bedarf es im Planungsbereich der Ausweisung einer entsprechenden Fläche zur Erstellung eines eigenständigen Technikgebäudes.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 13.10.2025 ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/119 westlich des Bestandsgebäudes „Wacholderweg 6“ eine Fläche sowohl für Stellplätze als auch für Nebenanlagen (St/Na) nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 12 BauGB festgesetzt. Dem Tenor der Diskussion im Gremium ist zu entnehmen, dass die Ausweisung von Stellplätzen an dieser Stelle nicht gewünscht ist. Planerisch sollte im dicht bebauten Änderungsbereich der Erhalt größerer Grünflächen sichergestellt werden. Die Festlegungen sollen dahingehend geändert werden, dass lediglich eine Fläche für die Errichtung eines Technikgebäudes in den dafür erforderlichen Ausmaßen planerisch festgesetzt wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt, die westlich vom Gebäude „Wacholderweg 6“ auf Flurnummer 720/119 festgesetzte Fläche für „Stellplätze und Nebenanlagen (St/Na)“ zu ändern. Die Fläche ist auf den für eine Heizzentrale notwendigen Flächenbedarf von ca. 75 qm zu reduzieren. In dieser reduzierten Fläche sind nur noch Nebenanlagen, nicht jedoch Stellplätze zulässig. In Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse ist diese neue Fläche für Nebenanlagen weitestgehend in Richtung „Wacholderweg“ zu verschieben. Auf diese Weise stellt die Stadt Hallstadt eine Vergrößerung der quartierbezogenen Grün- und Freifläche sicher.

Das beauftragte Planungsbüro, die Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Bamberg, wird ermächtigt, die entsprechenden Änderungen aufgrund der heutigen Beschlusslage vorzunehmen und ohne erneute Vorlage im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt mit dieser Änderung das weitere Verfahren mit der 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

TOP 1.1.3 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt - Süd"
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 13.10.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Der daraus resultierende Planentwurf erhält das Datum vom 19.01.2026.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 19.01.2026 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage der Stadt Hallstadt und dem Onlineportal des Freistaates Bayern hinzuweisen.

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 (47/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 104 Gmkg. Hallstadt - Kapellenstraße 8

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.

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung des Dachgeschosses in eine Ferienwohnung in dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus besteht derzeit aus zwei genehmigten Wohneinheiten. Durch die Nutzungsänderung zur Errichtung einer Ferienwohnung wird keine Veränderung an der Gebäudehülle vorgenommen. Eine Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohneinheiten ist den Genehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da hier ausschließlich innerhalb des Baubestands gearbeitet wird, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

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 dem Charakter von „Gemischte Bauflächen“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Einer Aufweitung der bestehenden Grundstückszufahrt wird nicht in Aussicht gestellt, die maximale Zufahrtsbreite darf 6 m nicht überschreiten. Gegebenenfalls sind die Stellplätze neu anzuordnen. Das LRA Bamberg wird gebeten, die eingezeichneten Stellplätze auf Funktionalität zu prüfen und eine Zuweisung der Stellplätze zu den einzelnen Wohneinheiten nachzufordern.

Das Einvernehmen wird erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

Anmerkung:

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

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

TOP 3 Mitteilungen

Zweiter Bürgermeister Wich berichtet über nachfolgende Themen:

Sachstand Mainbrücke:

Ab dem 26.01.2026 findet im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg eine erneute Verkehrszählung über einen Zeitraum von voraussichtlich 7 Tagen statt. Für die Ermittlung der Verkehrszahlen ist ein Standort direkt an der Mainbrücke vorgesehen, um Daten über den tatsächlichen Verkehrsfluss über die Brücke zu erhalten. Grund: Bei einer früheren Zählung war der Zählort vom Staatlichen Bauamt zunächst so gewählt worden, dass nicht der gesamte Verkehr aufgrund verschiedener Abflüsse über Seitenstraßen erfasst wurde.

Ausblick auf die nächste Stadtratssitzung:

Über den derzeitigen Sachstand der Projekte „Quartier Bamberger Straße“, „Wohnquartier an der Valentinstraße“ und bevorstehendem Brückenabriss und damit verbundene Verkehrsführung des Individual-, Schwerlast- und Linienverkehrs soll voraussichtlich in der Januarsitzung 2026 des Stadtrates informiert werden.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

➤ **Stadträtin Luche:**

Während der Sperrphase der Staatsstraße 2190 von Hallstadt nach Bamberg werden nicht wenige Bürger und vor allem auch Schulkinder das Fahrrad von und nach Bamberg und zu den Schulstandorten nutzen. Sie fragt nach, wie hier die Verkehrsführung angedacht sei. Ist während dieses Zeitraumes eine Befahrung des Wegenetzes durch das Schrebergartengebiet „Roppach“ und durch die Unterführungen uneingeschränkt möglich?

➤ **Stadtrat Dr. Parthemüller:**

Erkundigt sich nach dem konkret geplanten Ausbau der so genannten Bypass-Lösung während der Sperrung der Staatsstraße 2190. Er fragt nach, ob hierbei das vorhandene Wegenetz so ertüchtigt werde, dass auch Lkw-Verkehr und der landwirtschaftliche Verkehr ermöglicht würden oder mit der Abwicklung des Schwerlastverkehrs durch die Ortsmitte von Hallstadt zu rechnen sei?

Die Bypass-Lösung während der Sperrzeit der Staatsstraße nach Bamberg ist im Grunde nur für den Pkw-Individualverkehr angedacht. Parallel hierzu wird grundsätzlich der landwirtschaftliche Verkehr ermöglicht. Für den Schwerlastverkehr ist diese Anbindung jedoch nicht vorgesehen, dieser muss den überörtlich ausgeschilderten Umleitungsstrecken folgen. Die Wege, die mit der Bypass-Lösung in Anspruch genommen werden, sind größtenteils bereits entsprechend ausgebaut, lediglich die Verbindung des Mainradweges zur Brücke über die A70/Bamberg Hafen (Feldweg) erhält eine provisorische Asphaltdecke. Diese wird im Auftrag der Autobahn GmbH und auf deren Kosten hergestellt.

➤ **Stadträtin Luche:**

Sie stellt fest, dass bislang - hinsichtlich der kleinräumigen Verkehrsführung (Bypass-Lösung) während der Sperrpause der Staatsstraße 2190 - noch keine offizielle Information an die Bürger und Geschäftsleute ergangen ist.

Im Bereich „Kapellenstraße“ und „Am Sportplatz“ sei in letzter Zeit vermehrt das Abstellen von Anhängern im öffentlichen Straßenraum festzustellen. Dies führe oft zu unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituationen.

Es wird der Antrag auf Ausweisung entsprechender Halteverbote an besonders gefährlichen Stellen gestellt. Diese Regelung sollte vor allem den Kreuzungs-/Einmündungsbereich im Umfeld der Annakapelle und den Bereich der Einmündung der „Kapellenstraße“ in den Straßenzug „Am Sportplatz“ erfassen.

➤ **Stadtrat Karl:**

Es wird um verwaltungsinterne Prüfung gebeten, ob mit dem Abstellen von Anhängern über einen längeren Zeitraum im Bereich „Kapellenstraße“, „Am Sportplatz“ und auf dem Parkplatz „Königshofstraße“ der Tatbestand der Unerlaubten Sondernutzung erfüllt sei. Dieser Praxis sollte durch konsequentes Verwaltungshandeln entgegengewirkt werden.

➤ **Stadtrat Reitberger:**

Vermutlich aufgrund der Arbeiten durch die städtischen Bauhofmitarbeiter wurde der Bereich um den Kinderspielplatz „Wacholderweg“ seit längerer Zeit ein absolutes Halteverbot ausgewiesen. Es wird um Prüfung gebeten, ob diese Anordnung mittlerweile obsolet sei und die Schilder wieder entfernt werden können, da die Arbeiten am und auf dem Spielplatz offensichtlich mittlerweile abgeschlossen seien.

In letzter Zeit sind vermehrt Anträge zur Nutzungsänderungen von Wohn- und Geschäftsräumen in Ferienwohnungen festzustellen. Er fragt nach, ob eine Aufstellung der in Hallstadt mittlerweile genehmigten Ferienwohnungen existiere.

Seitens der Bauverwaltung kann eine Auswertung der dort mittlerweile geführten Datenbank angeboten werden, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine mögliche Dunkelziffer an nicht erfassten bzw. genehmigten Ferienwohnungen verwiesen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich um 19:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Hans-Jürgen Wich
2. Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in