

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE



**GEMEINDE
HEMHOFEN**

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

01.08.2023

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ehemaliges Bahnhofsgelände", Gemeinde Hemhofen, wird die rechtliche Grundlage zur Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sollen auf etwa 0,083 ha Flächen für Gemeinbedarf (Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) auf etwa 0,227 ha und öffentliche Grünflächen auf insgesamt etwa 0,852 ha ausgewiesen werden, die durch eine bestehende Ortsstraße in Hemhofen (Bahnhofsstraße) von Süden her erschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, in Fortführung des bereits bestehenden Bebauungsplans im Bebauungsplangebiet großzügige parkähnliche Bereiche im Umfeld des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und des Jugendtreffes zu schaffen. Durch die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen nördlich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 soll eine Verbindung zu dem im nördlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gehölzbestand geschaffen werden. Eine weitere Bebauung ist in diesem Bereich seitens der Gemeinde nicht erwünscht. Vielmehr soll innerorts ein öffentlicher Park entstehen, der den Freizeit- und Erholungsbedürfnissen aller Einwohner Rechnung trägt. Das gesamte Areal soll im Rahmen der gegebenen Zentralität künftig eine parkähnliche Struktur sein. Dabei treten mögliche private Interessen hinsichtlich einer deutlichen und nicht erwünschten Versiegelung durch eventuelle neue Gebäude gegenüber den öffentlichen Interessen zurück.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Sicherung des am östlichen Rand des Plangebiets entlang der Staatsstraße St 2259 verlaufenden Gehwegs. Dieser stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Jugendzentrum und den Wohngebieten weiter südlich zu dem bestehenden Edeka-Markt (errichtet 2015) im Norden und dem geplanten Nahversorgungszentrum dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Ehemaliges Bahnhofsgelände" liegt in der Gemarkung Zeckern an der südlichen Grenze zur Gemarkung Hemhofen innerhalb der bebauten Ortslage.

Gemeindliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Hemhofen hat in seiner Sitzung vom 08.03.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan in Hemhofen gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das aktuelle Plangebiet beinhaltet das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände" (rechtskräftig seit dem 29. Juni 2006) und ändert bzw. ersetzt diesen insgesamt.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan Ehemaliges Bahnhofsgelände".

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt.

Am 08.03.2022 wurde die Planung vom Gemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) durchzuführen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 11.05.2022 im Rathaus der Gemeinde Hemhofen durchgeführt (frühzeitige Auslegung des Vorentwurfes).

Außerdem waren Plan und Begründung inkl. Umweltbericht auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einzusehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 18.03.2022 ebenfalls bis zum 11.05.2022 durchgeführt.

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einsehen und abrufen.

Den betroffenen Fachstellen wurde um Stellungnahme zur Planung und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken mit 1 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Behörden (einschließlich 3 Nachbargemeinden) wurden von 7 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert. 6 weitere Behörden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat am 12.07.2022 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

2.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 01.09.2022 bis 30.09.2022 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ehemaliges Bahnhofsgelände", Gemeinde Hemhofen, einschließlich Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Gemeinde Hemhofen öffentlich ausgelegt.

Außerdem waren Plan und Begründung inkl. Umweltbericht auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einzusehen.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 22.07.2022 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 30.09.2022).

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken mit 1 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Behörden (einschließlich 3 Nachbargemeinden) wurde von 6 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. 6 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat am 07.03.2023 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nochmals durchzuführen.

2.4 Nochmalige Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 27.03.2023 bis 10.05.2023 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ehemaliges Bahnhofsgelände", Gemeinde Hemhofen, einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen im Rathaus der Gemeinde Hemhofen öffentlich ausgelegt.

Außerdem waren Plan und Begründung inkl. Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einzusehen.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 17.03.2023 benachrichtigt und an der Planung beteiligt bzw. um Stellungnahmen gebeten (Fristende ebenfalls 10.05.2023).

Unter Hinweis auf § 4a Absatz 4 Satz 2 BauGB konnten die Fachbehörden dabei alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren stehenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hemhofen einsehen und abrufen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken mit 1 Vorbringen geäußert.

Von den insgesamt 26 angeschriebenen Behörden (einschließlich 3 Nachbargemeinden) wurde von 8 Behörden Bedenken, Anregungen oder Einwände geäußert bzw. auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf bzw. zum Entwurf verwiesen. 4 weitere Behörden bzw. Gemeinden brachten keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vor.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse vom Gemeinderat Hemhofen am 01.08.2023 als Satzung beschlossen.

3. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis wird hier in verkürzter Form dargestellt:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Überplanung siedlungsnaher Freiflächen mit mittlerer Aufenthaltsqualität; geringe Beeinträchtigungen durch Abstände zu Wohnbebauung zu erwarten; Beeinträchtigungen bzgl. Immissionen aufgrund der weiterhin	geringe Erheblichkeit

	geltenden Bestimmungen im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen nicht zu erwarten	
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Überwiegender Erhalt bestehender Nutzung bzw. Erweiterung der ökologischen Strukturen durch Pflanz- und Begrünungsgebote;	geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe Mehrversiegelung im Bereich anthropogen geprägter Böden zu erwarten; Vermeidung und Kompensation durch festgesetzte Grünflächen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten; Vermeidung und Kompensation durch festgesetzte von Grünflächen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsflächen ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten; Kompensation durch festgesetzte Grünflächen und Pflanzgebote	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Aufwertung des lokalen Orts- und Landschaftsbildes durch mehrere Festsetzungen zur wirksamen Eingrünung/Grüngestaltung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	-
Kultur- und Sachgüter	Bis auf ein zu erhaltendes Baudenkmal sind keine weiteren Denkmäler vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf das vorhandene bzw. auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen, Pflanzgeboten sowie Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten lagen im Verfahren vor und können im Rathaus der Gemeinde Hemhofen neben den Planunterlagen eingesehen werden:

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

Neben einer artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung im Rahmen der Grünordnung waren keine weiteren umweltbezogenen Berichte/Gutachten erforderlich. Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan und aufgrund gleichbleibender Nutzung im Änderungsbereich übernommen.

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 sowie Abs. 2 und § 4 Abs. 1 sowie Abs. 2 BauGB:

- Anregungen bzgl. planzeichnerischer Darstellung und Vermaßung der Ausgleichsfläche
- Ausführungen bzgl. Altlasten
- Anregungen bzgl. Immissionsschutz
- Anregungen bzgl. Wegeverbindungen zur Freizeitnutzung/Erholung
- Hinweise bzgl. Abwasserabführung, Starkregenereignissen sowie Schutzgebiete
- Hinweise und Anregungen bzgl. ÖPNV und Fahrradstellplätze
- Hinweise bzgl. Bodenleitungen und erforderlicher Schutzmaßnahmen/-zonen
- Hinweise und Anregungen bzgl. Erhaltung von Bäumen/Gehölzen und bzgl. Eingriffsminimierung sowie Wegeverbindungen

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht der Gemeinde Hemhofen dient die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände" der Nutzbarmachung innerörtlicher Freiflächen für soziale und kulturelle Strukturen im relativen Zentrum des Gemeindeteils Zeckern. Daher bestehen aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes keine alternativen Standorte, durch die das angestrebte Ziel mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre.

5. Abwägungsvorgang

In der öffentlichen Sitzung am **08.03.2022** hat der Gemeinderat Hemhofen die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der **frühzeitigen Beteiligung** abgewogen, in der öffentlichen Sitzung am **12.07.2022** erfolgte im Gemeinderat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**. In der öffentlichen Sitzung am **07.03.2023** erfolgte im Gemeinderat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus der **nochmaligen Beteiligung nach § 3.2 und 4.2 BauGB**.

Die Details der erfolgten Änderungen können den Nachträgen der Begründung sowie der Verfahrensakte entnommen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 01.08.2023

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

