

# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZECKERN Z1



**GEMEINDE HEMHOFEN  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

## BEGRÜNDUNG



**BFS+** GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593  
[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www.team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

## **B E G R Ü N D U N G**

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	01.10.2019
Einwohnerzahl: Gemeinde Hemhofen	5.623 EW (30.06.2019)
Flächennutzungs- und Landschaftsplan:	Wirksame Fassung 25.01.2024
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

#### **BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

#### **TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **1. Grundlagen und Planungsverfahren**

Der Gemeinderat von Hemhofen hat am 01.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Zeckern Z1" zum 4. Mal zu ändern. Die getroffenen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1" gelten ausschließlich für den dort festgelegten Geltungsbereich. Für die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Planteile gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zeckern Z1" in der Fassung vom 29.05.1974. Der Bebauungsplan "Zeckern Z1" wurde im Jahr 1995 geändert, wodurch zugleich der Geltungsbereich abgeändert worden ist (Datum Rechtskraft 04.10.1995).

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum von Zeckern in der Gemeinde Hemhofen im Bereich der Siebenbürgenstraße und der Schulstraße und ist komplett von bebauter Ortslage umgeben.

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Im Zuge der Planungen sollen die nicht mehr genutzten Gebäude des ehemaligen Feuerwehr-Standortes in Zeckern (Siebenbürgenstraße 1) sowie ein älteres Mehrfamilienwohnhaus (Schulstraße 9) abgebrochen werden. Beide Gebäude befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 181 der Gemarkung Zeckern, das sich komplett im Geltungsbereich befindet.

Der Plan erhält den Namen "4. Änderung des Bebauungsplanes Zeckern Z 1". Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wird vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hemhofen befand sich im Verfahrensverlauf der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung in der Neuaufstellung. Dieses Verfahren ist mittlerweile abgeschlossen, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde am 25.01.2024 wirksam. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde auch die bisher als Gemeinbedarf / Feuerwehr dargestellte Fläche in "Wohnbaufläche" geändert.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Ansprüche vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben von Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm "Flächensparen" und Ziel 3.2 LEP "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Das vorrangige Ziel ist, eine ehemals als Gemeinbedarf / Feuerwehr genutzte Fläche im Innenbereich der Gemeinde wiedernutzbar zu machen und dort Wohnbauflächen auszuweisen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Obwohl im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wird die frühzeitige Auslegung durchgeführt. Zusätzlich wurde vom Gemeinderat Hemhofen beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Während einem entsprechenden Informationszeitraum vom 14.10.2019 bis 25.10.2019 im Rathaus der Gemeinde Hemhofen (mit Planungsstand 01.10.2019) wurden Bedenken und Anregungen von der Öffentlichkeit vorgebracht und in der Sitzung des Gemeinderates Hemhofen am 05.11.2019 abgewogen. Gleichzeitig erfolgten Abstimmungen mit dem Landratsamt, die in die vorliegenden Planungen eingeflossen sind.

Im Plangebiet ist künftig die Ausweisung von zwei 3-geschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Das 3. Obergeschoss soll dabei jeweils als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Hemhofen mit den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern liegt an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Erlangen-Höchstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Hemhofen gehört zum Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen innerhalb der Industrieregion Mittelfranken.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) bestimmt Hemhofen zusammen mit der Nachbargemeinde Röttenbach als gemeinsamen Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen.

Naturräumlich liegt Hemhofen im "Mittelfränkischen Becken". In östlicher Richtung grenzt die Gemeinde an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Bannwald).

Verkehrstechnisch ist Hemhofen mit der Staatsstraße St 2259 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die südlich Hemhofens gelegenen Oberzentren Erlangen, Fürth und Nürnberg sind über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz in 10 bis 30 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 3 Nürnberg – Würzburg bzw. A 73 Nürnberg – Bamberg.

Hemhofen gehört zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) und ist über verschiedene Buslinien (OVF-Linien 205 und 246, VGN-Linie 206 Landkreis Forchheim) mit Höchstadt, Erlangen, Herzogenaurach und mit Forchheim verbunden. Die Verteilung der Haltepunkte gewährleistet eine relativ gleichmäßige Anbindung der Wohngebiete.

Obwohl Hemhofen in den vergangenen Dekaden eine wachsende Gemeinde war, schwankte die Einwohnerzahl in letzten Jahren. Zwischen 2000 und 2012 konnte ein leichter Zuwachs von 5.286 auf 5.457 Einwohner verzeichnet werden. Nach einem weiteren Anstieg im Jahr 2015 zählt die Bevölkerung Mitte 2019 5.623 Einwohner und damit seit 2012 eine weitestgehend stabile Anzahl.

Zugleich nahm die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohneinheiten zu. Die allgemein überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit seit 1945 und die Lage im Verdichtungsraum bilden die Grundlage für den ausgeprägten Wohnstandort Hemhofen.

In der Gemeinde Hemhofen gibt es neben wenigen größeren Unternehmen eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch mittelgroße Betriebe ergänzt werden.

In Hemhofen gibt es eine gemeinsame Freiwillige Feuerwehr Hemhofen/Zeckern in einem neuen Feuerwehrzentrum an der Peter-Händel-Straße 15 a.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis, der zusammen mit der Stadt Erlangen den Zweckverband Abfallwirtschaft bildet.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Zeckern, ist komplett von bebauter Ortslage umgeben und grenzt zusätzlich im Osten an die Siebenbürgenstraße und im Süden an die Schulstraße an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Zeckern liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 181

Das Plangebiet ist nahezu eben bei einer Höhe von ca. 308 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Bodendenkmäler und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4. Geplante Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,247 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches wird komplett als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Ziel ist die Schaffung zweier Mehrfamilienhäuser im Sinne der örtlichen Nachverdichtung auf dem Gelände des nicht mehr genutzten Feuerwehr-Standortes in Zeckern (Siebenbürgenstraße 1). Neben dem alten Feuerwehr-Gebäude soll auch ein älteres Mehrfamilienwohnhaus (Schulstraße 9) abgebrochen werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Diese sind extensiv zu begrünen. In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen (= Firsthöhen / Flachdach) vorgeschrieben. Diese betragen bei II 6,60 m und bei III (Staffelgeschosse) 10,60 m.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind mittels der ausgewiesenen Baugrenzen zwei Gebäudekörper möglich. Bei beiden Bauformen ist jeweils eine Geschossigkeit von II bzw. III festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Mit Ausnahme des Eingangsbereiches bei Haus B (Ostfassade) muss das Staffelgeschoss jeweils mindestens 1,20 m zurückspringen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) vorgeschrieben: die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 75 cm über dem fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Trotz des Höhenunterschieds von 75 cm zwischen Straßenraum und fertiger Erdgeschossfußbodenoberkante ist über eine Außenrampe mit einer Steigung von maximal 6 % ein barrierefreier Zugang problemlos möglich.

Durch die festgesetzte Geschossigkeit fügen sich die möglichen Baukörper problemlos nach allen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Während sich nördlich und westlich Gebäude mit einer I-geschossigen bzw. I+D-Bauweise befinden, existieren südlich und östlich des Plangebietes sowohl in der Schulstraße als auch in der Siebenbürgenstraße insgesamt bereits 6 Gebäude mit einer 3-geschossigen Bauweise (II+D). Aufgrund der festgesetzten Flachdachbebauung und der Gebäudehöhen werden die vorhandenen Firsthöhen der umliegenden vorhandenen Wohnbebauung nicht bzw. nicht nennenswert überschritten.

Auf dem Grundstück ist neben 9 oberirdischen Stellplätzen am Ostrand des Geltungsbereiches eine Tiefgarage für insgesamt 26 PKW vorgesehen. Die Zufahrtsrampe befindet sich am Nordrand des Plangebietes. Aufgrund der Parkplatzanzahl wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Bestandteil der Begründung dem Verfahren beiliegt. Eine Zusammenfassung findet sich im Kapitel 7 der Begründung.

Das Tiefgaragen-Geschoss wird bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils nicht mit angerechnet.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden somit eingehalten.

Für die vorgesehene Wohnbebauung wird Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 der Bau-NVO werden demnach eingehalten.

Die GRZ 1 betrifft alle Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze und berechnet sich wie folgt:

$$\text{GRZ 1} = \text{max. Fläche geplante Baukörper} / \text{Grundstücksfläche} = 986 \text{ m}^2 / 2.467 \text{ m}^2 = 0,4$$

Für das Plangebiet wird § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind demnach unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Mit der Ausweisung der Stellplätze wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde (oberirdisch sowie in der Tiefgarage) erfüllt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine abweichende Bestimmung getroffen, da durch die Stellplätze, die Tiefgarage und deren Zufahrt eine GRZ 2 von maximal 0,7 zulässig ist. Die Tiefgarage soll eine entsprechende Überdeckung erhalten, die die Herstellung einer Grünfläche ermöglicht. In den Randbereichen des Grundstücks sind

Baumpflanzungen möglich und im Plan eingetragen. Somit kann der Versiegelung im möglichen Umfang Rechnung getragen werden.

Die GRZ 2 bildet sich aus der Fläche der max. geplanten Baukörper kombiniert mit den übrigen Grundflächen der sonstigen Anlagen (TGa außerhalb der Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Müllbehälter, Fahrradhäuser), die mit einer Fläche von weiteren 740 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die GRZ 2 berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{GRZ 2} = \frac{\text{max. Fläche geplante Baukörper} + \text{Fläche TGa außerhalb der Baukörper} + \text{Zufahrten, Zuwegungen, Müllbehälter, Fahrradhäuser}}{\text{Grundstücksfläche}} \\ = \frac{986 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2}{1.537 \text{ m}^2} = 0,7.$$

Für die vorgesehene Wohnbebauung wird zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 der Bau-NVO werden demnach eingehalten.

Damit sich die künftige Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung problemlos in das Ortsbild einfügt, wurden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind hinsichtlich der Gebäudeform keine Winkelbauten zulässig. Aufgrund der möglichen Bebauung mit Staffelgeschossen im 2. Obergeschoss sind ausschließlich Flachdächer zulässig (maximale Dachneigung 5°). Diese sind zu begrünen. Die Flachdächer dürfen als Foliendach ausgebildet werden, Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig und werden empfohlen.

Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz (Beispiele: Weißtöne, Grautöne, Ockertöne) zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden.

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Einfriedungen inkl. Sockel und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Größere Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück zu verziehen und als bepflanzbare Böschungen auszuführen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Als Bezugspunkt wird das Straßenniveau der bestehenden Verkehrsflächen (Schulstraße/Siebenbürgenstraße) festgesetzt.

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 80 cm betragen. Aufschüttungen müssen sich in der Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Gemeinde stellt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB das städtebauliche Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und die Fortentwicklung und Anpassung bereits entwickelter Siedlungsgebiete in einen hohen Rang im Rahmen einer Abwägung der Planungsziele. Zudem dient die geplante Ausweisung der Befriedigung der Nachfrage an Wohnbauflächen und stellt durch die Nachverdichtung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicher. Vor diesem Entscheidungshintergrund macht die Gemeinde Gebrauch der der o. a. abweichenden Bestimmung.

Die Gemeinde ist sich der Versiegelung bewusst, ordnet diese jedoch auch unter dem städtebaulich vorrangigen Ziel der Innenentwicklung ein.

Durch das Vorhaben werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Ortsbild sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sind 4 Baumstandorte dargestellt. Weitere Ausführungen zur Grünordnung finden sich im anschließenden Kapitel 5 der Begründung. Ausführungen zur Entwässerung und zum Regenrückhalt können dem Kapitel 6.2 entnommen werden.

## **5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine von Wohnbebauung umgebene, ca. 0,25 ha große Fläche im Ortsteil Zeckern, die als Feuerwache mit angeschlossenen Wohngebäude genutzt wurde. Das Baugebiet schließt direkt an die Schul- sowie Siebenbürgerstraße an. Der Großteil des Geltungsbereiches ist aktuell bebaut bzw. gepflastert. Das Umfeld des Wohngebäudes sowie der westliche Grundstücksteil der Feuerwache sind als private Gartenflächen mit randlichen Hecken und einzelnen, größeren Gehölzen gestaltet.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind (siehe Vorschläge zur Artauswahl von Gehölzen). Aufgrund der Endwuchshöhe und geringen ökologischen Wertigkeit sind Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig und wünschenswert.

Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind mindestens vier großkronige Laub- bzw. Obstbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen, siehe Vorschläge zur Artauswahl) zu pflanzen. Die Plandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen.

#### **Artauswahl standortheimischer Gehölze:**

##### Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Obstgehölze in Sorten

##### Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)

Zur Minimierung der Versiegelung im Umfeld der Bebauung sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. bei Stellplätzen und Wegen), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

### **5.2 Eingriffsregelung gem. BauGB**

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Zeckern Z1" – ehemaliges FFW-Gelände erfolgt deshalb gem. §13a BauGB. Aufgrund der Bestimmungen des §13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl.



Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich.

### 5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend durch die ehemalige Nutzung als FFW-Gelände und durch die bestehende Wohnbebauung geprägt und grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Die bestehenden Gartenflächen sind strukturarm und beinhalten vereinzelte Heckenbestände und teils ältere Einzelbäume. Markante Baumhöhlen und Rindenspalten wurden nicht erfasst, sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der zentralen Siedlungslage und der strukturarmen Gartenfläche ist im Bereich der geplanten Wohnbebauungen jedoch nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen von boden- und heckenbrütenden Vogelarten hat die Entfernung von Hecken und Bäumen (gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

### 5.4 Abarbeitung umweltbezogener Belange

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter auf Grundlage des Planungsstandes, des derzeitigen Wissensstandes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Prüfmethode dargestellt. Dadurch können Aussagen getroffen werden, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen oder nicht. Es gilt, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

#### **Umweltrelevante Auswirkungen auf dem Menschen und die menschl. Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet wurde ehemals als Feuerwehr-Standort genutzt und soll im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und durch Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind hinnehmbar und nicht weiter wesentlich.

#### **Umweltrelevante Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Tiere und Pflanzen**

Faunistisch und floristisch relevante Nachweise sind für den Bereich nicht vorhanden. Es ist, wenn dann nur mit anthropogen angepassten und somit störungstoleranten Arten zu rechnen. Das nach §30 BNatSchG eingetragene Biotop "Brunnsee" ca. 80 m nordwestlich des Plangebietes ist durch die Maßnahme nicht betroffen. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist vorgesehen. Weiteres kann unter 5.3 der Begründung nachgelesen werden. Negative Folgen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

### **Umweltrelevante Auswirkungen auf Boden und Fläche**

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits stark versiegelten Fläche handelt, ist mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch das Planvorhaben zu rechnen. Entsprechende Bodenschutzmaßnahmen (z.B. Wiedervernässung, Entsiegelung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, etc.) wurden in die Verbindlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)". Dieser Grundsatz wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes befolgt.

### **Umweltrelevante Auswirkungen auf Wasser und Wasserhaushalt**

Die Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser verläuft über die ausgebaute technische Infrastruktur. Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden, das Grundwasser wird durch den sorgsamen Umgang mit Boden und Fläche nicht beeinträchtigt. Schädigende Umweltauswirkungen sind nicht anzunehmen.

### **Umweltrelevante Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die Fläche fungiert weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Luftleitbahn. Das bauliche Maß der Dichte ist für allgemeine Wohngebiete üblich. Es sind zudem Grünordnerische Maßnahmen geplant. Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht beeinträchtigt.

### **Umweltrelevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Bannwald), das nördlich an die Ortslage angrenzt, ist von der Planung nicht betroffen. Durch die Einhaltung der Bauhöhe passen sich die Gebäude ihrem Umfeld an, wodurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst wird.

### **Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Schädigende Auswirkungen entfallen daher.

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hierzu sind u.a. "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) die Möglichkeiten (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (...)".

Dieser Grundsatz wird mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1" befolgt. Das vorrangige Ziel ist, eine ehemals als Gemeinbedarf / Feuerwehr genutzte Fläche im Innenbereich der Gemeinde wiedernutzbar zu machen und dort Wohnbauflächen auszuweisen.

Im Zuge dessen werden auch bisher bereits versiegelte Flächen überbaut. Die GRZ1 wird mit 0,4 festgesetzt.

### **Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge**

Verschiedene Schutzgüter sind voneinander abhängig und beeinflussen sich gegenseitig. Aufgrund der aktuellen Nutzung und der angesprochenen Auswirkungseffekte auf die einzelnen Schutzgüter ist eine negative Kumulation nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Im Zuge einer Nichtdurchführung können positive Effekte ausgeschlossen werden. In diesem Fall stagnieren die umweltrelevanten Auswirkungen auf Jetzt-Stand.

### **Art und Menge der Immissionen**

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Flächen, insbesondere durch Heizungsanlagen und Zu- und Abfahrten, werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Unter Kapitel 7 sind in der Begründung Aussagen zum Immissionsschutz getroffen.

### **Darstellung der Abfallerzeugung**

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet ist an einem Mischwasserkanal angeschlossen, welcher die Abwässer über die Kläranlage Zeckern in die Kläranlage Adelsdorf entsorgt.

### **Anlage 1 - Klimaschutz und Klimarelevanz des Vorhabens**

Die 4. Bebauungsplan-Änderung "Zeckern Z1" hat zum Ziel, den Bau von Wohngebäuden zu ermöglichen. Dazu werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die aktuell stark versiegelt sind. Die Durchgrünung des Plangebietes sowie die Pflanzung von vier Großgehölzen ist festgeschrieben und zieht positive Effekte auf den Klimahaushalt und die Artenvielfalt nach sich.

Mit der Errichtung von Gebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird ausschließlich über die bereits bestehenden Ortsstraßen Siebenbürgenstraße und Schulstraße angebunden und durch diese erschlossen.

### **6.2 Oberflächen- und Schmutzwasser**

Die Entwässerungssituation wurde im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens von einem Tiefbaubüro nach den Regeln der Technik untersucht.

Hierbei wurde die Möglichkeit einer Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser über einen Rückhaltebecken und einer Drosselung zum Mischwasserkanal der Schulstraße vorgeschlagen.

Nachdem für das Areal zwischenzeitlich ein Bodengutachten erstellt wurde, das den Bebauungsplan-Unterlagen beiliegt, hat sich das Umweltamt des LRA Erlangen-Höchstadt ganz eindeutig positioniert, dass alles anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben müssen. Eine Ableitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Nach den einschlägig geltenden Regeln der Technik ist dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit auch technisch möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Genehmigung Grundstücksentwässerungsanlage) ist zudem ein Überflutungsnachweis bei der Gemeinde Hemhofen vorzulegen. Alle abwassertechnischen Sachverhalte sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

Alles anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Der Anschluss wird dabei ausschließlich an den Mischwasserkanal der Schulstraße erfolgen, da der bestehende Mischwasserkanal in der Schulstraße noch bessere hydraulische Kapazitäten aufweist als der Mischwasserkanal in der Siebenbürgenstraße. Die Abwässer werden über die Kläranlage Zeckern in der Kläranlage Adelsdorf entsorgt.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gegen Rückstau aus der Kanalisation ausreichend zu schützen. Ein Hinweis ist in den "Verbindlichen Festsetzungen" unter C 9 enthalten.

Die Oberflächen im Grundstück sind so zu gestalten, dass entsprechend den Vorgaben der einschlägigen Richtlinien ein Überflutungsnachweis geführt werden kann, dass Überflutungsvolumina bei Starkregen im Grundstück verbleiben und nicht in den öffentlichen Straßenraum oder in Nachbargrundstücke übertritt.

Alle Zufahrten in das Grundstück, insbesondere in eine Tiefgarage, sind gegen Zuflüsse von Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum ausreichend zu sichern.

### **6.3 Wasserversorgung**

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Wasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen.

Druck und Dargebot sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Hemhofen wird über das gemeindeeigene Versorgungsunternehmen EVU Hemhofen mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie über die Stromnetze von der Bayernwerk Netz GmbH. Die Übergabestation für die Stromlieferung befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Zeckern – Ost.

Es besteht ein Anschluss an ein überregionales Erdgasnetz. Energieversorger ist die Bayernwerk Netz GmbH.

Hemhofen ist durch die "Deutsche Telekom" an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

## **7. Immissionsschutz**

Aufgrund der beabsichtigten Tiefgarage mit insgesamt 26 PKW-Stellplätzen sowie weiterer 9 oberirdischer PKW-Stellplätze am Ostrand des Plangebietes erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Parkplatzlärm. Ein ausführlicher Bericht liegt den Planunterlagen bei. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

## 7.1 Parkplatzlärm

Die relevanten Immissionsorte befinden sich im Umfeld der Tiefgaragenrampe und der oberirdischen Stellplätze. Die Untersuchungen erfolgen demnach für die umliegende bestehende Wohnbebauung der Wiesenstraße (rückwärtig) sowie der Siebenbürgenstraße und der Schulstraße. Je nach Geschosshöhe befinden sich die Immissionspunkte auch übereinander.

Die Beurteilung des Parkplatzlärms erfolgt gemäß TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass Immissionsrichtwerte bei allen Immissionspunkten der benachbarten bestehenden Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Auf eine Untersuchung möglicher Einzelereignisse (z. B. Türenzuschlagen) im Rahmen des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm wurde in Anlehnung an vorliegende Gerichtsurteile des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94 sowie vom 23. Februar 2017, Az: 3 S 149/17 aufgrund der gegebenen Sozialadäquanz verzichtet.

Schalltechnisch ergeben sich daher keine Einschränkungen, wenn die der Berechnung zugrundeliegenden Voraussetzungen - v.a. bei Errichtung der Tiefgarage - erfüllt werden.

Hinsichtlich der Ausführung der Tiefgarage wurden daher folgende Maßgaben in die Verbindlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (A 15.2):

Bei der Errichtung der Tiefgarage inklusive Zufahrt ist der Stand der Schallminderungstechnik umzusetzen (z.B. verschraubte Schachtdeckel oder Regenrinnen in den Fahrwegen, schalltechnisch geschlossenes Tor zur TG). Abluftöffnungen der Tiefgarage mit mechanischen schalltechnisch relevanten Lüftungsfunktionen müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 10 m oder mehr zu nächstliegenden Immissionspunkten gemäß gültiger Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Z1" einhalten. Eine Ableitung über Dach in die freie Luftströmung ist hierbei zu prüfen.

## 7.2 Haustechnische Anlagen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der umliegenden bestehenden Bebauung gelten bezüglich des Einbaus von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) die Regelungen der TA Lärm.

Entsprechende Ausführungen finden sich unter Punkt C 14 der "textlichen Festsetzungen".

In der Summe gelten folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A),

Zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte sind folgende bauliche Gestaltungshinweise zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. (z.B. Wärmepum-

- pen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
  - Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
  - Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
  - Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
  - Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).  
Verwiesen wird außerdem auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)".
  - Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

## **8. Kosten für öffentliche Erschließung**

Kosten für die öffentliche Erschließung fallen nicht an.

## **9. Beteiligte Fachstellen**

9.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
9.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91052 Erlangen
9.3	Planungsverband Region Nürnberg	90403 Nürnberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
9.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	91052 Erlangen
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth	90763 Fürth
9.7	Bayernwerk Netz GmbH / Strom und Gas	96052 Bamberg
9.8	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
9.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
9.10	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.11	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
9.12	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
9.13	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
9.14	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
9.15	Katholisches Pfarramt St. Mauritius	91341 Röttenbach
9.16	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt	91334 Hemhofen
9.17		
9.18	Behindertenbeauftragter Hemhofen - Hr. Volkmar	91334 Hemhofen
9.19	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
9.20	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
9.21	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
9.22	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
9.23	Team 4	90491 Nürnberg
9.24	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 20.04.2020  
Geändert: Bamberg, 06.10.2020  
Satzungsbeschluss: 02.03.2021  
Geändert: Bamberg, 07.05.2024 (ergänzendes Verfahren)  
Geändert: Bamberg, 17.09.2024  
Satzungsbeschluss: 05.11.2024

### **BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



## 1. NACHTRAG

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemarkung Zeckern, Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Umweltbelange
- Berichtigung der ca.-Angaben bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ)
- Übernahme der Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften von Punkt B der Verbindlichen Festsetzungen zusätzlich in die Begründung
- Ergänzung von Ausführungen zum BauGB § 1 Abs. 4 in die Begründung
- Überarbeitung von Festsetzungen und Begründung hinsichtlich redaktioneller Korrekturen und Abkürzungen
- Übernahme der Auflagen zur Ausführung der Tiefgarage von Teil C der Verbindlichen Festsetzungen in Teil A
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich Ausschluss von Winkelbauten bei der zulässigen Gebäudeform
- Herausnahme der Flächenbeschränkung von Solaranlagen in den Verbindlichen Festsetzungen
- Hinzunahme des aktuellen Bodengutachtens zu den Planunterlagen
- Ergänzung eines Hinweises in den Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der bodenschonenden Ausführung während der Bauarbeiten
- Ergänzung des Hinweises in den Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich erforderlicher Pflanzabstände zu Leitungen und Kanälen
- Ergänzung eines Hinweises in den Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich einer Trasse für die Unterbringung von Telekommunikationslinien
- Verkleinerung der Tiefgarage im Planteil inkl. Reduzierung des Wertes zur GRZ2 in Festsetzungen und Begründung
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vernachlässigung des Tiefgaragen-Geschosses bei der Zahl der Vollgeschosse

Der Plan ist vom Gemeinderat von Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 06.10.2020 mit der Begründung vom 06.10.2020 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 06.10.2020

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de





## 2. NACHTRAG

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemarkung Zeckern, Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der verwendeten Gestaltungsfestsetzungen
- Korrektur eines Darstellungsfehlers zum TGa-Einschrieb im Plan sowie zweier Schreibfehler in der Begründung (in Kap. 6.2 und 7.2)
- Verschiebung des Passus über die Definition der Garagengeschosse von Pkt. A in Pkt. C (Hinweise) der Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Versicherung von Niederschlagswasser; Anpassung der Begründung (Kapitel 6.2) zu den abwassertechnischen Sachverhalten
- Anpassung der Formulierung zum Pkt. A 15.2 der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung in Punkto Abstand zwischen Abluftöffnung TGa und möglichem Immissionsort
- Ergänzung des Berichts zur schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums bei den Stellplätzen in der TGa

Der Plan in der Fassung vom 06.10.2020 ist mit Begründung in der Fassung vom 06.10.2020 vom Gemeinderat Hemhofen in seiner Sitzung am 02.03.2021 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 02.03.2021

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



### 3. NACHTRAG

#### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemarkung Zeckern, Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages der Beschluss des Gemeinderates Hemhofen vom 07.05.2024, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ein ergänzendes Verfahren für die "4. Änderung des Bebauungsplanes 'Zeckern Z1'", Gemarkung Zeckern, durchzuführen.

Das ergänzende Verfahren ist erforderlich, weil die Festsetzung A.13.4 des Bebauungsplans zur Pflicht zur Vollversickerung des Niederschlagswassers in den bis zum Satzungsbeschluss vom 2. März 2021 ausgelegten Bebauungsplanentwürfen und Unterlagen nicht enthalten gewesen sei und eine dahingehende Absicht auch nicht kommuniziert worden sei.

Der Plan ist vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung vom 07.05.2024 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Hemhofen beschlossen, dass mit der Planfassung vom 07.05.2024 mit der Begründung vom 07.05.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Auslegung wird weiterhin mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den im letzten Verfahrensschritt (02.03.2021) beschlossenen redaktionellen Klärstellungen vorgebracht werden können; die Dauer der Auslegung wird angemessen verkürzt.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des vierten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 07.05.2024

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## 4. NACHTRAG

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemarkung Zeckern, Gemeinde Hemhofen

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Hinweis auf die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (Kap. 1 der Begründung) mit Anpassung des Datums zur Wirksamkeit in der Einleitung der Begründung
- Anpassung der Umgrenzung der Tiefgarage inkl. der TGa-Zufahrt und TGa-Rampe; Anpassung von Begründung (Kap. 4 und 7) sowie der schalltechnischen Untersuchung hierzu (Änderung Zahl der Stellplätze; Lage und Dimension TGa-Zufahrt und TGa-Rampe)
- Anpassung der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich aktueller Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften inkl. Berücksichtigung des umliegenden Gebäudebestands bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zeckern Z1" (hinsichtlich Baugrenzen und Geschossezahlen)
- Erläuterungen zu den Festsetzungen der GRZ 1 und GRZ 2 in der Begründung (Kap. 4); Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter A 2.2 hierzu
- Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen unter A 15.2 bzgl. der korrekten Bezeichnung der Lüftungsöffnungen der TGa und des Bezugs auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zeckern Z1" (hinsichtlich Baugrenzen); Anpassung der Begründung (Kap. 7) und der schalltechnische Untersuchung hierzu

Der Plan ist vom Gemeinderat von Hemhofen in seiner Sitzung vom 17.09.2024 mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 17.09.2024 mit der Begründung vom 17.09.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des fünften Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 17.09.2024

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## **5. NACHTRAG**

### **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Zeckern Z1", Gemarkung Zeckern, Gemeinde Hemhofen**

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen mehr ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 17.09.2024 ist mit Begründung in der Fassung vom 17.09.2024 vom Gemeinderat Hemhofen in seiner Sitzung am 05.11.2024 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 05.11.2024

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



#### **ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG :**

- SCHALLSCHUTZ-BERICHT**
- BODENGUTACHTEN**
- ERLÄUTERUNGSBERICHT ENTWÄSSERUNG**