

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE



**GEMEINDE HEMHOFEN  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

# BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT



**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 • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straÙe 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   Z U M   B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N**

zur Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände", Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022

Einwohnerzahl:  
Gemeinde Hemhofen 5.710 EW (28.02.2022)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan: Neuaufstellung FNP+LSP mit Feststellungsbeschluss vom 07.02.2023

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: Landratsamt Erlangen-Höchstadt

## **Für den Bebauungsplan**

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

## **Für den Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • 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 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".

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bahnhofsgelände" außer Kraft.

Es sollen Flächen für Gemeinbedarf (Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteiles Zeckern direkt an der Staatsstraße 2259 und ist komplett von bebauter Ortslage umgeben.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Zeckern liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 46/1 und 50/3

Flurnummern teilweise: 46, 206/3, 234/2 und 235/4

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für die komplette Planung die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Regelverfahren nach BauGB. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigelegt.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hemhofen vom 02.02.2009 sieht an den betroffenen Stellen neben öffentlichen Grünflächen noch gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen vor. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden allerdings die betroffenen Bereiche entsprechend angepasst (Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen). Der Feststellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Hemhofen erfolgte am 07.02.2023.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

## **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 Höchststadt, 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 zu Beginn 2022 5.710 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**

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Ehemaliges Bahnhofsgelände" liegt in der Gemarkung Zeckern an der südlichen Grenze zur Gemarkung Hemhofen innerhalb der bebauten Ortslage. Es liegt direkt westlich der Hauptstraße (zugleich Staatsstraße 2259) im Bereich der ehemaligen Gleisstraße der stillgelegten Bahnstrecke Forchheim-Höchstadt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude, welches bereits seit mehreren Jahren als Bürgertreff genutzt

wird. Im Rahmen eines vorgesehenen Umbaus ist auch künftig die Nutzung als "Bürgertreff" vorgesehen. Die Nutzung erfolgt unverändert durch Vereine für Vorträge oder Vereinsversammlungen bzw. durch die Senioren des nahegelegenen Seniorentreffs als Treffpunkt bzw. Tagescafé. Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein im Jahr 2007 errichteter und genehmigter Jugendtreff, dessen Nutzung unverändert bleibt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unbebaut. Im südlichen Teilbereich bestehen überwiegend Grünflächen bzw. Schotterrasen mit geschotterter Erschließung. Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft die ehemalige Gleistrasse. Nördlich der Gleistrasse haben sich ökologisch wertvolle Strukturen bestehend aus Feldgehölzen sowie artenarmen Ruderal- und Staudenfluren mit verbuschten Teilbereichen entwickelt.

Das Plangebiet wird von allen Seiten von der bebauten Ortslage umgeben. Im Osten wird es zusätzlich durch die St 2259 begrenzt.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Höhenlage bewegt sich bei ca. 300 m ü. NN. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Mögliche von Altlasten betroffene Grundstücke (ehemalige Bahntrasse) werden ausschließlich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebauung, bei der auch Flächenabtrag möglich wäre, ist nicht beabsichtigt. In ca. 150 m Entfernung westlich des Plangebietes wurde ebenfalls im Bereich der ehemaligen Bahntrasse durch die Landesgewerbeanstalt Nürnberg Untersuchungen durchgeführt (im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens "Z7"). Es stellte sich dabei heraus, dass der ehemalige Gleiskörper nicht mehr kontaminiert war.

Der Bereich südlich der Gleistrasse liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände", in Kraft getreten am 29.06.2006. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung eines Bürgerparks auf der bestehenden Freifläche, d.h. einer mehrfach nutzbaren, qualitativ wertvollen Fläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Gleichzeitig soll das bestehende ehemalige Bahnhofsgebäude erhalten und in Ergänzung der Nutzung der Fläche zu Freizeit- und Erholungszwecken ein Gebäude als Treffpunkt für die Jugend errichtet werden.

Entsprechend seiner Ziele setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Bahnanlagen sowie öffentliche Grünflächen fest.

Der südliche und nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets steht im Eigentum der Gemeinde Hemhofen, der Bereich der ehemaligen Gleistrasse (Fl.Nr. 46) steht im Privateigentum.

## **4. Geplante Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,162 ha groß.

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 parkähnli-

che 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.

Direkt östlich gegenüber des Plangebietes befindet sich das Seniorenwohnheim, dass durch die Grünflächen ebenfalls eine Aufwertung erfährt und durch den von Norden nach Süden verlaufenden Fußweg eine zusätzliche fußläufige Anbindung schafft. Weitere Ausführungen hierzu sind in Kap. 6.1 Verkehr aufgeführt.

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
<b>FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF</b>	<b>0,083</b>	<b>7,2 %</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN INKL. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b>	<b>0,227</b>	<b>19,5 %</b>
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,852</b>	<b>73,3 %</b>
<b>GESAMTER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1,162</b>	<b>100,0 %</b>

Die Planungsziele für die grünordnerischen Maßnahmen (Parkanlage mit Freizeiteinrichtungen und Multifunktionsplatz, Spielplatz und die Allee auf der ehemaligen Bahntrasse) werden auch im folgenden Kapitel beschrieben. Die Schaffung und der Erhalt der Grün- und Freiflächen im Plangebiet ist für die Gemeinde ein wichtiges städtebauliches Ziel. Zum einen ist die Schaffung großzügiger parkähnlicher Bereiche im Umfeld des Bürgertreffs (ehemaliges Bahnhofsgebäude) und des Jugendtreffes beabsichtigt. Dieser Bereich ist bereits seit Jahren als solcher im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt. Zum anderen wird mittels weiterer öffentlicher Grünflächen der Lückenschluss zu dem im nördlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gehölzbestand, der zusätzlich künftig als Ausgleichsfläche fungiert, geschaffen, um so eine "grüne Insel" innerhalb der Bebauung im Ortsteil Zeckern zu schaffen. Der südliche Bereich mit Jugendzentrum und Bahnhofsgebäude sowie der nördliche Bereich stehen im Eigentum der Gemeinde Hemhofen. Lediglich der dazwischen liegende Grundstücksstreifen Fl.Nr. 46 steht im Privateigentum. Die Gemeinde sieht diesen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB an. Allenfalls die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 46 zwischen bestehendem Bahnhofsgebäude und nördlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 235/8 könnte dem Innenbereich zuzuordnen sein. Eine Bebauung auf diesem Grundstück würde die Gemeinde als städtebauliche Fehlentwicklung ansehen. Dies lässt sich bereits an dem gegenwärtig im östlichen Teil des Grundstück Fl.Nr. 46 bestehenden ungenehmigten Lagerplatz ablesen. Auch diesen erachtet die Gemeinde als städtebaulich nicht vertretbar.

Durch die Schaffung der südlichen Parkanlage einerseits und Aufwertung der nördlichen öffentlichen Grünflächen andererseits sieht die Gemeinde es im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als erforderlich an, auch das dazwischen liegende, auch das dazwischen liegende Grundstück Fl. Nr. 46 als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Deshalb wurde der gesamte mittlere Bereich des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (mit Ausnahme eines bereits errichteten Fußweges am Ostrand des Plangebietes / siehe Kap. 6.1). Diese Ausweisung als öffentliche Grünflächen deckt

sich bereits mit den Darstellungen des sich derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Die Parkanlage im südlichen Bereich des Plangebietes dient zu Freizeit- und Erholungszwecken für die einheimische Bevölkerung. Großveranstaltungen sollen nicht abgehalten werden. Der Bürgerpark soll die Kommunikation zwischen den Bewohnern und Generationen (Jugendtreff, Mehrgenerationen-Treff) fördern - östlich der angrenzenden Staatsstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim (erbaut im Jahr 2008). Die Lageentscheidung basiert auf einer mehrjährigen Suche durch den Gemeinderat und hat den Vorteil an der Nahtstelle zwischen beiden Ortsteilen zu liegen und von allen Seiten gut erreichbar zu sein. Im Ortskern von Hemhofen stehen keine vergleichbaren Flächen für eine solche Parkanlage zur Verfügung, die sich gleichzeitig im Besitz der Gemeinde befinden.

Im Plangebiet sind die zwei folgenden Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen: Jugendtreff (bereits im Jahr 2007 errichtet) und ein kulturellen Zwecken dienendes Gebäude (Bürgertreff). Bei letzterem handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgelände.

Auf eine Ausweisung von Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da keine derartigen Flächen in Zusammenhang mit den §§ 1-15 BauNVO im Plangebiet vorhanden sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dagegen im Bebauungsplan bestimmt (§ 16 ff BauNVO).

Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen ist maximal jeweils 1 Vollgeschoss zulässig; sowohl die Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO) als auch die Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO) für den Jugendtreff wird auf maximal 205 m<sup>2</sup>, für den Bürgertreff (ehemalige Bahnhofsgelände) auf maximal 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gleichzeitig wird für beide Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den bestehenden Jugendtreff und angrenzende Nutzungen, der Bürgertreff und die Parkanlage sind aus Immissionsschutzgründen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen bzw. neue Festsetzungen formuliert. Die einzelnen Festsetzungen sind in Kapitel 7 der Begründung im Detail aufgeführt.

## **5. Grünordnungsplan**

### **5.1 Rechtsgrundlagen**

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **5.2 Landschaftliche Situation**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung liegt relativ im Zentrum des Gemeindeteils Zeckern nördlich der Gemeinde Hemhofen.

Der aktuelle Zustand innerhalb des Geltungsbereiches gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Teilbereich. Südlich bestehen überwiegend öffentliche Grünflächen.

chen bzw. Schotterrasen mit bestehender Bebauung und geschotterten bzw. befestigter Erschließung. Dieser Bereich ist zudem bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Bahnhofsgelände" von Juni 2006 baurechtlich geregelt. Nördlich schließt daran das (baurechtlich nicht geregelte) ehemalige Gleisbett sowie dessen Saumbereich an.

Ökologisch wertvollere Strukturen stellen innerhalb des Geltungsbereiches die älteren Gehölzbestände im Südosten sowie das Feldgehölz und die artenarme Ruderal-/Staudenflur mit verbuschten Teilbereichen entlang der nördlich verlaufenden ehemaligen Gleisstrecke dar. Der Bereich des Feldgehölzes ist dabei zusätzlich durch fortlaufende Störungen (Trampelpfade, Müll- und Nährstoffeintrag) beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und beinhaltet aktuell keine erfassten Flächen der Biotopkartierung Bayern. Ggf. unter den Schutz von §30 BNatSchG fallende Strukturen, konnten im aktuellen Winterzustand nicht erfasst werden, sind jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung/Störung nicht zu erwarten.

### **5.3 Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

#### **Prüfung der Eingriffsvermeidung**

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.

#### **Eingriffsminimierung**

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch nachfolgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen.

Einen Hauptaspekt stellen dabei die großflächigen öffentlichen Grünflächen dar, die zur allg. Begrünungsbindung innerhalb des Geltungsbereiches gärtnerisch bzw., wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten bzw. in naturnahen Bereichen auch extensiv zu pflegen sind.

Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen sind zudem besonderen Zweckbestimmungen zugeordnet. Demnach ist für den mit "Zweckbestimmung Parkanlage mit Multifunktionsplatz" planzeichnerisch markierten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung dienende (bauliche) Anlagen wie z.B. Fußwege, Sitzplätze, Schotterrasen und Freizeitanlagen etc. zulässig. Abweichend davon sind für den planzeichnerisch markierten Teilbereich mit "Zweckbestimmung Spielplatz" der Zweckbestimmung dienende (bauliche) Anlagen wie z.B. Fußwege, Spielplatzflächen, Sitzplätze und Pavillons etc. zulässig. Ergänzend wird ein Teilbereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (Details siehe Kap. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung).

Zur weithin wahrnehmbaren Durchgrünung des Gebietes und zur Stärkung des Aufenthaltscharakters sind zudem innerhalb der Grünflächen vereinzelte Erhaltungs- und Pflanzgebote für Einzelbäume durch planzeichnerische Darstellung festgesetzt.

Ergänzende Pflanzungen von Sträuchern und Obstgehölzen sind trotz nicht erfolgter Darstellung im Bebauungsplan ebenfalls zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie Einfriedungen mit Nadelgehölzhecken ist dabei aufgrund der Vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Aus gleichem Grund ist die Anlage von Steingärten innerhalb des Geltungsbereiches auf insg. ca. 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem ist zur Minimierung der Versiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen bei Wegen und Plätzen eine wassergebundene Bauweise anzuwenden, sofern es vom Nutzungszweck her möglich ist.

Bzgl. der planzeichnerisch dargestellten Erhaltungsgebote für Einzelbäume sind die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume durch geeignete Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen vor Eingriffen zu sichern und durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Ausfälle von zu erhaltendem Baumbestand sind durch Ersatzpflanzung zu kompensieren (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Ersatzpflanzung ist zum Erhalt des Begrünungskonzeptes innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

Zur zusätzlichen Eingrünung der öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote von Einzelbäumen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, wodurch geringe Abweichungen bis 5 m unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig sind. Diese Vorgabe dient der Konfliktvermeidung mit bestehenden bzw. ggf. benötigten Leitungsverläufen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

Die nachfolgende Artenliste stellt eine Orientierungshilfe dar und ist durch möglichst standortheimische (Laub-)Baumarten zu ergänzen. Bei der Artenauswahl im Rahmen der Ausführungsplanung ist neben den Standortverhältnissen, der späteren Unterhaltspflege und gestalterischen Aspekten auch die Klimaveränderung und die Biodiversität zu berücksichtigen.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Alpen-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )
Weiß-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Europ. Pfeifenstrauch ( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Rosmarinweide ( <i>Salix repens</i> ssp. <i>Rosmarinifolia</i> )
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	
Obstgehölze in Sorten	

## 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 liegt im relativen Zentrum des Gemeindeteils Zeckern im Anschluss an die Hauptstraße (St. 2259) sowie Bahnhofstraße und ist allseits von Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) umgeben.

Der südl. Geltungsbereich wird aktuelle (teilweise entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan) überwiegend als öffentliche Grünfläche bzw. Schotterrasen genutzt und ist teilweise bebaut. Durch die intensive Nutzung sowie die Bebauung sind keine

Habitat-Strukturen vorhanden, die auf streng geschützte Arten vermuten lassen. Zudem ist dieser Bereich durch die Nähe zur Bahnhofstraße und durch die Frequentierung mit Spaziergängern vorbelastet. An ökologisch höherwertigen Strukturen ist nur die ältere Baumreihe im südöstlichen Geltungsbereich zu benennen, die jedoch vollständig zum Erhalt festgesetzt ist. Beeinträchtigungen dieser Habitats sind daher auszuschließen. Zudem ist für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans keine maßgebliche Mehrverdichtung/versiegelung durch die Bebauungsplan-Änderung zu erwarten, wodurch zusätzliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Der nördl. Teilbereich entlang der ehemaligen Bahntrasse beinhaltet dagegen verschiedene Brache-Stadien (artenarme Ruderal-/Staudenflur mit verbuschten Teilbereichen sowie offene Steinschüttungen des ehem. Gleisbettes) mit teils älterem Gehölzbestand. Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine markanten Baumhöhlen oder Rindenspalten erfasst werden, die für Vögel/Fledermäuse potentiell bedeutsam sein könnten. Zudem ist das Umfeld der Gehölze sowie die Ruderalflur zusätzlich durch fortlaufende Störungen (Trampelpfade, Müll- und Nährstoffeintrag) beeinträchtigt und weisen große Bereiche mit dichter Brombeersukzession auf.

Ausgehend von der Beeinträchtigung der Habitat-Strukturen sind für diesen Bereich nur störungstolerante und nicht streng geschützte Arten zu erwarten.

Für diesen Teilbereich der Bebauungsplan-Änderung/Erweiterung ist zudem nur eine geringe Versiegelung in Form einer angrenzenden Gehwegsfläche zu erwarten. Für den übrigen Bereich ergibt sich somit die Möglichkeit einer ökologischen Aufwertung und die Entwicklung von strukturreichen Habitats (siehe nachfolgendes Kapitel).

Rodungen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen, da der Gehölzbestand vollständig erhalten werden soll. Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist somit auszuschließen. Die gesetzlich geregelte Rodungszeitbeschränkung (nur außerhalb der Vogelbrutzeit) ist jedoch bei ggf. unvermeidbaren Rodungen zu beachten.

Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden wodurch Artengruppen dieser Habitats auszuschließen sind.

Ausgehend von der aktuellen Nutzung, den teilweise fehlenden Habitat-Strukturen und durch die bestehende Vorbelastung/Störung sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

Nach Prüfung zur Eingriffsvermeidung und Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und bzgl. Artenschutz ist zu prüfen, ob weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nachfolgend behandelt.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Satzungsgebietes für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Als Eingriffsfläche wird der nördlich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände" gelegene Bereich und hierbei nur die geplanten Wegeflächen im östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches gewertet. Für den übrigen geplanten Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind gem. §18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriff/Ausgleich) nicht anzuwenden. Daher gilt dieser Teil des Geltungsbereiches als Eingriffsfrei. Zudem ist durch die geplante Änderung keine maßgebliche Mehrversiegelung zu erwarten.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilbereich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfährt keine erhebliche Umgestaltung, da für diesen Bereich Gestaltungs- und Begrünungsbindungen festgesetzt wurden, die in Summe die ökologi-

sche Wertigkeit erhalten bzw. im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sogar steigern.

### **Bewertung Eingriffsfläche (nur nördliche Wegefläche)**

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten/Lebensräume	überwiegend artenarme Ruderalflur mit abschnittsweiser Verbuschung Kategorie II (unterer Wert)
Boden	Fast ausschließlich Braunerde über Reinsand(-stein); stark anthropogen geprägt (ehemaliges Bahngelände); mittlere Naturnähe (Ruderalflur); kein seltener Boden; geringes Biopotential Kategorie I (Oberer Wert)
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen; kein wassersensibler Bereich und kein festg. Überschwemmungsgebiet; voraussichtlich mittlerer Grundwasserflurabstand Kategorie I
Klima und Luft	Fläche mit Kaltluftentstehung und geringem Luftabfluss ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten Kategorie I
Landschaftsbild	Ruderalflur mit Stellenweise Störungen (Müllablagerung); keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I (Oberer Wert) Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors gem. Leitfaden**

Eingriffsschwere: Kategorie I:	Überbauung durch Wegefläche Spanne Faktor 0,3 – 0,6
Wahl der Faktoren:	Ausgehend von der Bestandsbewertung, der Eingriffsintensität und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wird folgender Ausgleichsfaktor angesetzt.
Kategorie I (Oberer Wert)	<b>0,5:</b> Überbauung/Versiegelung von überwiegend Ruderalflur

### **Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs**

Ausgehend von der Bestandswertigkeit und der Eingriffsintensität ergibt sich somit folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsfläche	Eingriff	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Kat. I (Nebenflächen)	131 m <sup>2</sup>	0,5	66 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf			<b><u>66 m<sup>2</sup></u></b>

## Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 46/1 in der Gemarkung Zeckern mit insg. 1.555 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden, jedoch beeinträchtigten/gestörten ökologischen Wertigkeit der Fläche (siehe Bestandsbeschreibung in den vorherigen Kapiteln) wird ein Verrechnungsfaktor von 0,5 angesetzt, wodurch eine anrechenbare Ausgleichsfläche von insg. ca. 778 m<sup>2</sup> entsteht. Der Ausgleichsbedarf von 66 m<sup>2</sup> kann somit eingriffsnah kompensiert werden. Die übrigen 12 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche können dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, eine rechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich. Die Gemeinde hat die Ausgleichsfläche nach Umsetzung dem Bay. Ökoflächenkataster über das Internetportal des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

### Ausgleichsfläche Fl.Nr. 46/1, Gmkg. Zeckern

(Flächenabgrenzungen siehe Bebauungsplan)

Bestand	Älteres Feldgehölz mit beeinträchtigtem Unterwuchs (Brombeersukzession, Müllablagerung, Trampelpfade) sowie artenarme Ruderal-/Staudenflur mit verbuschten Teilbereichen und offenen Steinschüttungen des ehem. Gleisbetts
Entwicklungsziele:	Strukturreiches Feldgehölz mit gestuftem Gehölzbestand und Unterpflanzung sowie randliche Entwicklung des Gras-/Krautsaums
Maßnahmen/Pflege:	Unterpflanzung des Feldgehölzes mit standortheimischen z.T. dornigen Heckensträuchern und Unterbindung von Trampelpfaden; Entwicklung überwiegend über Sukzession und belassen von stehendem/liegendem Totholz; nach 10 Jahren Entwicklungszeit alle 5 Jahre Stockhieb der Unterpflanzung auf ca. 1/3 der Fläche (wechselnde Abschnitt bis zur vollständigen Verjüngung der Unterpflanzung nach 15 Jahren);  Herbst-Mahd des randlichen Gras-/Krautsaumes alle 2 Jahre mit Mähgutabfuhr

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die Parkanlage wird über einen festgesetzten Zufahrtsbereich an der bestehenden Bahnhofstraße im Bereich des Bürgertreffs (ehemaliges Bahnhofsgelände) sowie über weitere Zugangsmöglichkeiten im Bereich des Jugendtreffs - jeweils von Süden her - erschlossen.

Der Gehweg entlang der Bahnhofstraße sowie die Platz- und Zugangsbereiche am Bürgertreff sowie am Jugendtreff werden gepflastert. Die Flächen westlich des Jugendtreffs und die Fußwegverbindung zwischen Bürgertreff und Jugendtreff werden mit einer wassergebundenen Bauweise erstellt. Dies wird im Plan durch ein gesondertes Plansymbol gekennzeichnet und ist unter Punkt "C Hinweise" in den Festsetzungen enthalten.

Als wassergebundene Befestigungen bezeichnet man Bauweisen, bei denen die Deckschicht ohne Bindemittel (DoB) hergestellt wird. Ein wassergebundener Weg besteht aus einer ungebundenen Tragschicht aus Kiesgeröll, Schotter, unsortiertem Gestein

oder Betonrecycling. Die Stärke richtet sich nach der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Beanspruchung des Weges und kann zwischen 20 und 45 cm liegen. Darauf wird eine 5 cm starke Deckschicht aus Sand, Kies-Sand oder Splitt-Sand-Gemischen eingebaut. Im Gegensatz zur Asphaltdecke wird mit der wassergebundenen Wegedecke keine Fläche vollständig versiegelt, sondern sie fügt sich optisch wie ökologisch in ihre Umgebung ein.

Wassergebundene Decken führen bei fachgerechter Anlage und entsprechender Unterhaltung zu einer ausreichenden Niederschlagsversickerung und haben deswegen einen niedrigeren Abflussbeiwert.

Am Ostrand des Plangebietes wird dieses an einen bereits errichteten Fußweg entlang der Staatsstraße angebunden. Dieser befindet sich am Westrand der Staatsstraße. Zusätzlich zum regional bedeutsamen Fuß- und Radweg auf der Ostseite der Staatsstraße (Alltags-Radnetzes des Landkreises Erlangen-Höchstadt) war dieser für die zusätzliche fußläufige Anbindung zwischen den Ortsteilen Hemhofen und Zeckern dringend erforderlich. Zurückgestellt werden mussten dabei auch private Interessen: auf einer Länge von ca. 35 m wurde der öffentliche Fuß- und Radweg auf der erforderlichen Breite von 2,0 m am Ostrand des Privat-Grundstücks Fl. Nr. 46 hergestellt. Für den Bau des westlichen Fußweges entlang der Staatsstraße wurde eine vorläufige Besitz-Einweisung seitens durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt für die Gemeinde Hemhofen ausgesprochen.

Der Fußweg am Westrand der Staatsstraße ist unter anderem zur Sicherung der Nahmobilität hinsichtlich der nördlich des Plangebietes befindlichen Einrichtungen zur Nahversorgung erforderlich (ca. 150 m nördlich des Plangebietes). Wie der Großteil der Ortslage von Zeckern befindet sich auch das Nahversorgungszentrum westlich der Staatsstraße. Da sich auch das Schulgelände der Grundschule (ca. 350 m südlich des Plangebietes) westlich der Staatsstraße befindet, war die Errichtung eines weiteren Fußweges am Westrand der Staatsstraße auch zur Vermeidung eines Gefahrenpotenzials für die Schulkinder zwingend erforderlich, da diese sonst im Bereich von Zeckern die stark befahrene Staatsstraße mehrfach hätten queren müssen.

Am Nordrand des Plangebietes ist eine nicht näher dargestellte Feuerwehrezufahrt ab dem nördlichen Ende der Ausgleichsfläche weiterhin problemlos möglich.

Neben den in Kap. 4 genannten Erläuterungen zu den langfristig angestrebten Entwicklungen als öffentliche Grünflächen hat die Miteinbeziehung der Fl. Nr. 46 als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen somit auch wichtige verkehrs- und versorgungstechnische Gründe.

Am Südrand des Plangebietes ist die nördliche der beiden vorgesehenen Bushaldebuchten im Plan dargestellt. Zusätzlich werden entlang der Bahnhofstraße 8 Pkw-Stellplätze geschaffen, die zum Parken während eines Besuches des neu genutzten Bahnhofsgebäudes dienen.

Die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der St 2259 ist in den Bebauungsplan eingetragen und von jeglicher Bebauung freizuhalten; der bestehende Jugendtreff ist hiervon ausgenommen.

## 6.2 Abwässer

Das Plangebiet entwässert zur Kläranlage Adelsdorf. Kapazitätsprobleme bestehen daher nicht. Die Entwässerung erfolgt überwiegend und auch im vorliegenden Fall im Mischsystem.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Am Nordostrand des Plangebietes liegt eine Abwasserpumpstation, die in die Planunterlagen eingetragen ist.

### 6.3 Wasserversorgung

Mit der Nachbargemeinde Röttenbach bildet Hemhofen einen Zweckverband zur Wasserversorgung. Da die Förderleistung dieses Zweckverbandes nicht ausreichend ist, wird zusätzlich Fremdwasser aus der Gemeinde Adelsdorf bezogen. Druck und Dargebot sind somit insgesamt ausreichend; Probleme sind nicht zu erwarten.

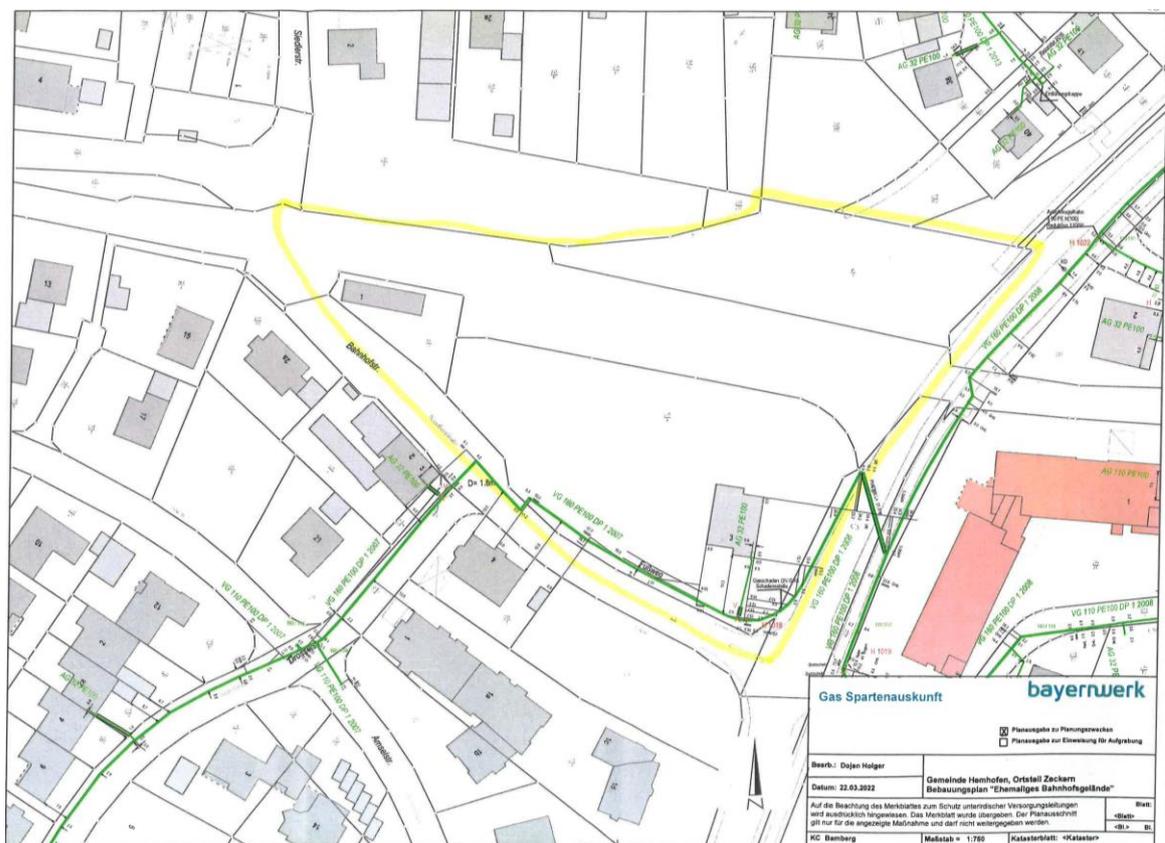
### 6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hemhofen wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Das Unternehmen bezieht die elektrische Energie von der E.ON. Die Übergabestation für die Stromlieferung befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes Zeckern – Ost.

Es besteht ein Anschluss an ein überregionales Erdgasnetz. Energieversorger ist die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft mbH.

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

Im Plangebiet befinden sich gemäß der Angaben der Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, 20kV-Kabel sowie Gasleitungen im öffentlichen Bereich. Auf die Einzeichnung der Leitungen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Diese sind den nachfolgenden Planauszügen zu entnehmen. Bei Bauarbeiten in diesen Bereichen sind Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH zu treffen.





Hinweis: Nicht die Gesamtanzahl der Ereignisse wird beschränkt, sondern nur die mit Immissionsrichtwertüberschreitungen; leisere Veranstaltungen können somit häufiger stattfinden.

Für den Bürgertreff gilt:

- Die Nutzung des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist auf den Tageszeitraum begrenzt.

Für die Parkanlage gilt:

- Eine mit Geräuschen verbundene Nutzung beschränkt sich im Regelfall auf die Tageszeit (6-22 Uhr). In Anlehnung an die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Jugendtreff sind auch hier seltene Veranstaltungen aus besonderen Anlässen, die länger als 22.00 Uhr dauern, auf maximal 10 Nächte / Jahr begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Lärm bei Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00): 60 dB(A), nachts (22.00-06.00): 45 dB(A).

Die Parkanlage dient in erster Linie zu Freizeit- und Erholungszwecken für die heimische Bevölkerung. Der Bürgerpark soll die Kommunikation zwischen den Bewohnern und Generationen. Zusätzlich wurde sie mit der Bezeichnung "Multifunktionsplatz" versehen. Großveranstaltungen sollen hierbei nicht abgehalten werden.

## **8. Denkmalschutz**

### **8.1 Baudenkmäler**

Das ehemalige Bahnhofsgebäude, das als Bürgertreff genutzt und dementsprechend ausgewiesen wurde, genießt gleichzeitig Bestandsschutz als Baudenkmal:

- Nr. D-5-72-130-14, "Empfangsgebäude, syn. Bahnhofsgebäude, syn. Eingangshalle, syn. Stationsgebäude (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Haltestelle mit Güterhalle, die als langgestreckter Holzbau mit Flachsatteldachbau im Jahr 1892 errichtet wurde.

## **9. Beteiligte Fachstellen**

9.1	Regierung von Mittelfranken	91522 Ansbach
9.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
9.3	Kreisbrandrat Landratsamt Erlangen - Höchstadt - Hr. Rocca	91054 Erlangen
9.4	Regionaler Planungsverband	90403 Nürnberg
9.5	Staatliches Bauamt / Straßenbauamt	90402 Nürnberg
9.6	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90402 Nürnberg
9.7	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen	91052 Erlangen
9.8	Amt für Landwirtschaftsamt und Forsten Fürth	90763 Fürth
9.9	Bayernwerk Netz GmbH / Strom und Gas	96052 Bamberg
9.10	EVU Hemhofen	91334 Hemhofen
9.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441 Nürnberg
9.12	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.13	Zweckverband Wasserversorgung Hemhofen u. Röttenbach	91334 Hemhofen
9.14	Landesamt für Denkmalpflege	90403 Nürnberg
9.15	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
9.16	Industrie- und Handelskammer	90403 Nürnberg
9.17	Omnibusverkehr Franken GmbH	90459 Nürnberg
9.18	Bund Naturschutz, Ortsgruppe Röttenbach-Hemhofen	91341 Röttenbach
9.19	Katholisches Pfarramt St. Mauritius	91341 Röttenbach
9.20	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt	91334 Hemhofen
9.21	Seniorenbeirätin Hemhofen - Fr. Preller	91334 Hemhofen
9.22	Behindertenbeauftragter Hemhofen - Hr. Volkmar	91334 Hemhofen
9.23	Obst- u. Gartenbauverein Hemhofen	91334 Hemhofen
9.24	Gemeinde Röttenbach	91341 Röttenbach
9.25	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
9.26	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
9.27	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
9.28	Team 4	90419 Nürnberg
9.29	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 08.03.2022

Geändert: Bamberg, 12.07.2022

Geändert: Bamberg, 07.03.2023

Satzungsbeschluss: 01.08.2023

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



## 1. NACHTRAG

### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgebäude" Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Entwicklungsziele zur Ausgleichsfläche
- Ergänzung von Nutzungsbezeichnungen im Planteil (Multifunktionsplatz, Bürgertreff, Jugendtreff); Anpassung der Begründung zu den Bezeichnungen inkl. Erläuterung der Nutzungen
- Ausweisung von Baugrenzen inkl. Darstellung von Nutzungstempeln (Grundfläche, Geschossfläche, Bauweise), Ergänzung einer Nebenanlage; inkl. Anpassung von Festsetzungen und Begründung
- Korrektur der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bezeichnung "Vollgeschosse"
- textliche Ergänzung der Festsetzungen zur Bauverbotszone mit Bezug auf das BauGB
- Ergänzung zu wassergebundenen Decken in der Begründung
- Verdeutlichung des Bereiches zu den Ein- und Ausfahrten im Planteil
- Anpassung der Sachverhalte zum Immissionsschutz in den Verbindlichen Festsetzungen (Verschiebung von Punkt A nach Pkt. C Hinweise) inkl. Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes
- Korrektur der Begründung hinsichtlich der betroffenen Kläranlage und Ergänzung der Begründung hinsichtlich möglicher Altlasten
- Darstellung bestehender Leitungsverläufe der Bayernwerk Netz GmbH in der Begründung
- Ergänzung der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Erfordernis zu Telekommunikationslinien
- Entfall des 3,0 m breiten Fuß- und Radweges (in Ost-West-Richtung) inkl. der begleitenden Baumbepflanzung; Anpassung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Erfordernis des öffentlichen Fußweges am Ostrand des Geltungsbereiches inkl. Erfordernis der öffentlichen Grünflächen

Der Plan ist vom Gemeinderat Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 12.07.2022 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 12.07.2022 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 12.07.2022 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 durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 12.07.2022

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



## 2. NACHTRAG

### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgebäude" Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

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 Hemhofen.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich einer Feuerwehrezufahrtsmöglichkeit am Nordrand des Plangebietes
- Ergänzung von Pkt. A 3.2 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich eines Verweises auf die BayBO
- Nachrichtliche Übernahme eines Einzeldenkmals inkl. Ergänzung Verbindliche Festsetzungen und Begründung

Der Plan ist vom Gemeinderat Hemhofen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 07.03.2023 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Hemhofen beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 07.03.2023 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 07.03.2023 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 nochmals durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des dritten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 07.03.2023

**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



### 3. NACHTRAG

#### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemaliges Bahnhofsgelände" Gemeinde Hemhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

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

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 07.03.2023 ist daher mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2023 vom Gemeinderat Hemhofen in seiner Sitzung am 01.08.2023 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 01.08.2023

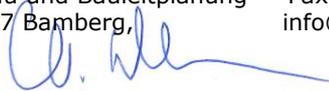
**BFS+ GmbH**

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

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



# U M W E L T B E R I C H T

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Hemhofen plant die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Bahnhofsgelände“ (Juni 2006) im relativen Zentrum des Gemeindegebietes Zeckern.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB). Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 mit § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung.

### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände" (ca. 1,16 ha) schließt südlich an die Bahnhofstraße sowie östlich an die Hauptstraße (St2259) an und ist allseits von Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) umgeben.

Der südliche Teilbereich liegt dabei innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Bahnhofsgelände" vom Juni 2006 und beinhaltet aktuell überwiegend öffentliche Freifläche in Form von Schotterrasen sowie zwei Gebäude. Nördlich des bestehenden Bebauungsplans schließt das (baurechtlich nicht geregelte) Gleisbett der ehemaligen Bahnanlage in Zeckern sowie dessen Saumbereiche an, das aktuell überwiegend brachliegende Ruderalflur mit teils älterem Gehölzbestand beinhaltet.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP und LP) stellt für den Geltungsbereich aktuell Grünflächen, gemischte Baufläche und Flächen für Bahnanlagen dar und wird aktuell im Rahmen einer allg. Fortschreibung angepasst.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen an ein aktuelles Gestaltungskonzept sowie planungsrechtliche Regelung des nördlichen Teilbereiches. Hierdurch soll ein zentral liegender öffentlicher Raum zur Freizeit- und Erholungsnutzung der umliegenden Anwohner geschaffen werden.

## 1.3 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.

## 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

### 2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

### 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

#### § 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, rechtskräftiger Bebauungsplan).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.  
Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### 3. Planungsvorgaben

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

### 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### 4.1 Mensch

##### Beschreibung und Bewertung

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

##### Wohnfunktion

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in relativ zentraler Lage des Ortsteils Zeckern und ist allseits von überwiegend Wohnbebauung umgeben. Teilbereiche sind durch öffentliche Einrichtungen (Jugendtreff) bzw. denkmalgeschützte Bebauung (ehem. Bahnhofsgebäude) und bestehende Begrünung (Ruderalflur mit zentral liegendem Feldgehölz im Bereich der ehem. Bahntrasse) geprägt. Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes stellt jedoch innerörtliche Freifläche dar.

Vorbelastungen liegen in Form der direkt anschließenden Bahnhofstraße und Hauptstraße vor.

##### Funktionen für die Naherholung

Der südl. Teilbereich des Untersuchungsraumes dient als öffentliche Freifläche, verfügt jedoch aufgrund der aktuell geringen Ausstattung über keinen hohen Aufenthaltscharakter (fehlende Spiel- und Aufenthaltsbereiche).

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

##### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch das geplante Vorhaben im Untersuchungsgebiet sind Lärmemissionen im Rahmen der Freizeit- und Erholungsnutzung auf die nächste Wohnbebauung möglich. Eine Zunahme von Verkehr über die Bahnhofstraße ist nur in geringem

Maße anzunehmen, da nur dort vereinzelte Stellplatzflächen ausgewiesen sind und das Gelände selbst nicht befahrbar sein soll.

Die Vermeidung bzw. Minderung von Lärmimmissionen auf umliegende Wohnbebauung wird im Rahmen der weiterhin geltenden Bestimmungen zum Immissionsschutz (gem. Baugenehmigungen zu Jugendtreff und Bürgertreff mit Multifunktionsplatz) für die jeweiligen Teilbereiche zu beachten, wodurch maßgebliche Beeinträchtigungen unter Einhaltung der Bestimmungen nicht zu erwarten sind.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch eine konkrete Regelung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist mit einer allg. Verbesserung bzgl. der Naherholung zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Untersuchungsraum gliedert sich aktuell in einen nördlichen und südlichen Teilbereich, wobei der Südliche aus überwiegend öffentlichen Grünflächen bzw. Schotterrasen mit bestehender Bebauung und geschotterten bzw. befestigter Erschließung und der Nördliche aus artenarmer Ruderal-/Staudenflur mit verbuschten Teilbereichen und zentral liegendem Feldgehölz im Bereich der ehemaligen Bahntrasse besteht. Der nördliche Teilbereich ist zudem durch stellenweise auftretende Gesteinsschüttungen des ehemaligen Gleisbetts geprägt, wodurch dieser Teil des Untersuchungsgebietes einen hohen Strukturreichtum besitzt.

Die allg. Vorbelastung des Untersuchungsraumes besteht durch fortlaufende Störungen (Trampelpfad-Bildung durch Fußgänger, Müll- und Nährstoffeintrag (Brombeersukzession) im nördlichen Bereich) sowie durch die umliegenden Straßenflächen (Bahnhof- und Hauptstraße).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und beinhaltet aktuell keine erfassten Flächen der Biotopkartierung Bayern. Ggf. unter den Schutz von §30 BNatSchG fallende Strukturen, konnten im aktuellen Winterzustand nicht erfasst werden, sind jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung/Störung nicht zu erwarten. Der z.T. ältere Baumbestand innerhalb des Untersuchungsraumes soll vollständig erhalten werden, wodurch hierbei ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Vorhaben sind z.T. weitere Beeinträchtigungen des nördlich gelegenen Feldgehölzes sowie der umliegenden Ruderalflur und eine geringe Mehrversiegelung im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten.

Im Rahmen der grünordnerische Festsetzungen wird der vorhandene Baumbestand jedoch fast vollständig erhalten und die Durchgrünung des Gebietes durch mehrere Neupflanzungen hochstämmiger Bäume und allg. Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünflächen verbessert.

Zudem wird im Rahmen der Ausgleichsplanung der teils strukturreiche jedoch beeinträchtigte Bestand im Norden des Untersuchungsraumes aufgewertet und langfristig unter Schutz gestellt.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.3 Boden**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bei dem im Untersuchungsbereich vorkommenden Böden handelt es sich gem. Übersichtsbodenkarte um fast ausschließlich Braunerde über Reinsand(-stein). Das obere Bodengefüge ist dabei durch die ehemalige Nutzung als Bahngelände stark anthropogen geprägt. Der südliche Untersuchungsraum verfügt aufgrund der aktuellen Nutzung als öffentliche Freifläche (überwiegend Schotterrasen) über eine geringe Naturnähe und ist in Teilbereichen bereits bebaut/versiegelt. Der nördliche Untersuchungsraum hingegen verfügt durch die brachliegende Ruderalflur und den seit mehreren Jahren aufwachsenden Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Gleisbetts über eine mittlere Naturnähe. Allg. handelt es sich um keine seltenen Böden mit geringem bis mittlerem Biotopentwicklungspotenzial

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Untersuchungsbereich. Bodenbeeinträchtigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge in kleinräumigen Teilbereichen durch geringe Mehrversiegelung weiter beeinträchtigt (Wegeplanung). Durch die Festsetzung großer öffentlicher Grünflächen mit Begrünungsgeboten und dem Erhalt bestehender Gehölzflächen, lassen sich die Bodenverhältnisse langfristig verbessern.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.4 Wasser**

### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind aufgrund fehlender Oberflächengewässer nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Oberflächengewässer sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Ausgehend von der Lage und Topographie des Untersuchungsgebietes ist von einem geringen bis mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen und somit eine mind. mittlere Grundwasserempfindlichkeit anzunehmen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden und der Untersuchungsraum liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgehend von den geplanten Nutzungen ist überwiegend von einer geringen Versiegelung bzw. Überbauung auszugehen, wodurch das Oberflächenwasser weiterhin flächig versickern kann und der (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit die Reduzierung der Grundwasserneubildung gering ausfällt.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen von Begrünungsbindungen im Rahmen des Bebauungsplans. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

***Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.5 Klima/Luft**

### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Untersuchungsraum ist durch seine relativ zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes Zeckern und durch die aktuelle Nutzung bzw. Struktur (öffentliche Frei-/Grünfläche sowie Ruderalflur mit Feldgehölz) von mittlerer Bedeutung für das lokale Kleinklima, jedoch ohne Anschluss an besondere Belastungsgebiete (allseits von überwiegend Wohnbebauung umgeben).

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Vorhaben ist weiterhin die Nutzung als überwiegend öffentliche Grünfläche vorgesehen, wodurch eine Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen für das Zentrum des Ortsteils Zeckern nicht anzunehmen sind. Vielmehr ist durch die Pflanzgebote von Laubbäumen und durch den Erhalt des nördlich bestehenden Feldgehölzes eine allg. Verbesserung des lokalen Kleinklimas (Frischluff- und Kaltluftentstehung) zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.6 Landschaft**

**Beschreibung und Bewertung**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der relativ zentralen Lage im Zentrum des Gemeindeteiles Zeckern nur bedingt weiträumig einsehbar, da die allseits umliegende Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) die Einsehbarkeit und somit die Landschaftsbildwirkung blockiert. Lokal betrachtet verfügt die großflächige öffentliche jedoch weiträumig ausgeräumte Freifläche über eine geringe Landschaftsbildwirkung, die jedoch durch randlich bestehenden älteren Gehölzbestände insgesamt auf eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild gehoben wird.

Geringe Vorbelastungen liegen in Form der angrenzenden Verkehrswege vor.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgehend von den festgesetzten Pflanzgeboten für Laubbäume, den Begrünnungsgeboten für die öffentlichen Grünflächen und dem Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen erfährt der Untersuchungsraum in Summe eine landschaftsbildliche Aufwertung im Bezug auf die vorherige ausgeräumte öffentliche Flur.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.7 Fläche**

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als öffentliche Freifläche genutzt und durch randlichen Gehölzbestand teilweise begrenzt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung bleibt für einen Großteil der Fläche die Art der Nutzung gleich, bzw. wird durch weitere Begrünungsfestsetzungen erweitert. Damit gehen überwiegend positive Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzung der Fläche sind in den Kap. 4.2 bis 4.6 beschrieben.

## **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind bis auf ein Baudenkmal (D-5-72-130-14 "Ehem. Haltestelle mit Güterhalle, langgestreckter Holzbau mit Flachsatteldachbau, 1892 ") innerhalb des Untersuchungsraumes nicht bekannt. Das Baudenkmal wird jedoch in die aktuelle Planung integriert und Erhalten. Auswirkungen auf umliegende Bau-/Bodendenkmäler sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der Art des Vorhabens (überwiegend öffentliche Grünflächen mit Begrünungsgeboten) nicht zu erwarten.

## **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden, da die nördlich gelegene Ruderalflur mit Feldgehölz durch die allseits bestehende Bebauung von weiteren umliegenden Habitat-Strukturen abgeschnitten ist. Aufgrund der Größe der Fläche kann sich jedoch im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dieses Bereiches eine ökologische Wechselwirkung durch Erhöhung des Struktureichtum einstellen.

## **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

## 5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig und Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 1,16 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan) überwiegend bereits als öffentliche Freifläche genutzte innerörtliche Bereiche beansprucht, wodurch weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Gemeindegebiet nicht erforderlich wird.

### Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP und LP) stellt für den Geltungsbereich aktuell Grünflächen, gemischte Baufläche und Flächen für Bahnanlagen dar und wird aktuell im Rahmen einer allg. Fortschreibung angepasst.

### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung ist allg. zulässig. Weitere Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten. Bezüglich der Begrünungsgebote sind Erfordernisse des Klimaschutzes im Rahmen der Pflanzenwahl möglich.

## 6 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Abrissarbeiten erfolgen keine.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen der Nutzungen im Bebauungsplan insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionschutzverordnung eingehalten werden.

#### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt zudem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuelle benachbarte Vorhaben und deren Auswirkungen sind nicht bekannt, wodurch aktuell keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Art des Vorhabens (überwiegend Grünflächen bzw. geringe Versiegelung/Überbauung) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 46/1 in der Gemarkung Zeckern mit insg. 1.555 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden, jedoch beeinträchtigten/gestörten ökologischen Wertigkeit der Fläche wird jedoch ein Verrechnungsfaktor angesetzt, wodurch eine anrechenbare Ausgleichsfläche von insg. ca. 778 m<sup>2</sup> entsteht. Der Ausgleichsbedarf von 351 m<sup>2</sup> kann somit eingriffsnah kompensiert werden.

Details zu Entwicklungszielen, Maßnahmen und Pflege sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

## 9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoring-Maßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen sowie der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Untersuchungsraumes auf die jeweiligen Schutzgüter zusammengefasst:

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 geltenden Bestimmungen im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
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.

Aufgestellt: Nürnberg, 08.03.2022  
 Geändert: Nürnberg, 12.07.2022  
 Geändert: Nürnberg, 07.03.2023

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB**



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner