

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „ZOBELSTEIN - NORD“ ÄNDERUNG  
MIT GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN**

**BEGRÜNDUNG**

**1. ANLASS UND VERFAHREN**

**2. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

- 2.01 Art der baulichen Nutzung
- 2.02 Maß der baulichen Nutzung
- 2.03 Bauweise
- 2.04 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.05 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen; Grundstückszufahrten
- 2.06 Verkehrserschließung
- 2.07 Gestaltungsfestsetzungen
- 2.08 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
- 2.09 Ver- und Entsorgung
- 2.10 Immissionen/Emissionen
- 2.11 Baugrunduntersuchung

**3. PLANUNGSSTATISTIK UND FLÄCHENERMITTLUNG**

**4. VERFAHRENSSTAND**

ANLAGEN

## 1. ANLASS UND VERFAHREN

Der BP „Zobelstein – Nord“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 11.07.2006 genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Gemeinde seit 12.07.2006 rechtsverbindlich. Mit einer Bautätigkeit wurde bisher noch nicht begonnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck, mit planungsrechtlichen Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche im Plangebiet zu regeln. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge und sind Voraussetzung für Erschließung und Bodenordnung.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebiets (integrierte grünordnerische Maßnahmen). Diese erfolgen auf Grundlage des Art. 3 (2) Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Die verfahrensmäßige Abwicklung wird gem. § 10 BauGB durchgeführt. Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

Das Plangebiet wird mit dem Ziel entwickelt, Bauland vorrangig für Eigenheime einheimischer Bürger bereitzustellen. Die Gemeinde, in peripherer Lage des Großraums Nürnberg - Fürth – Erlangen gelegen und hier insbesondere in Nähe zu Erlangen, kann mit angemessenen Baulandausweisungen auf einen faktisch vorhandenen Siedlungswillen reagieren.

Der räumliche Geltungs-/ Änderungsbereich des Bebauungsplans mit Ergänzungen geht aus dem Planblatt hervor. Folgende **Änderungen** werden vorgenommen:

Der Planungsbereich zwischen Bahnlinie und Erschließungsstraße wird dahingehend geändert, dass anstelle der Mischgebiete ein Sondergebiet (Pflegewohnheim) und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die bauliche Struktur des WA des zentralen Bereichs wird hierfür sinngemäß weiterentwickelt.

Für den zentralen Bereich, der von der Ringstraße umschlossen wird, sowie für die Bebauung am östl. Ortsrand wird aus entwicklungspolitischen Gründen eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern vorgesehen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird eine Lärmschutzmaßnahme (gegen Verkehrs- und Gewerbelärm) an der Bahnlinie festgesetzt.

In den Änderungsbereich integriert wird Fl. Nr. 581, auf der ein (Regen-) Rückhaltebecken für das Baugebiet Zobelstein errichtet werden soll.

## 2. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 2.01 Art der baulichen Nutzung

Im „**Sondergebiet**“ (SO– gem. § 11 BauNVO) soll auf Grundlage der Planung des zukünftigen Betreibers ein „Pflegehochhaus“ mit ca. 100 Pflegeplätzen errichtet werden. Das ursprünglich südlich davon gelegene MI wird mit dem bereits festgesetzten SO zu einer Baufläche verbunden. Der geplante winkelförmige Baukörper dient als Lärmschutz für das WA. Die Errichtung von Krankenhäusern o.ä. Einrichtungen wird u.a. aus immissionsschutzfachlichen Gründen (Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm) ausgeschlossen.

Für vielfältige gewerbliche Ansiedlungswünsche werden in Randlage eine Fläche für „**Mischgebiet**“ (MI– gem. § 6 BauNVO) bereitgestellt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen Störungen des Wohngebiets ausgehen können: z.B. extensive Einzelhandels-, Beherbergungs-, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe (z. B. Fertigungsbetriebe, Betriebe mit extensiven Freilagerflächen etc).

Im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ (WA – gem. § 4 BauNVO) werden im Hinblick auf ein sozialverträgliches Umfeld die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Um den gewünschten (Eigenheim-) Charakter des Baugebiets zu verdeutlichen; werden im WA nur freistehende Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten/Gebäude zugelassen.

### 2.02 Maß der baulichen Nutzung

Im SO und MI wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung einer GRZ und der max. Wandhöhe über Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG).

Zur anschließenden östlichen Wohnbebauung wird der Baukörper im SO in seiner Höhe auf ein Geschoß begrenzt, um einen abgestuften Übergang zur Wohnbebauung herzustellen (Ortsbild).

In den WA -gebieten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung einer GRZ und der max. Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs.2 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ gem. § 17 BauNVO wird nicht zugelassen. Damit soll einer dem ländlichen Raum angemessenen Dichte entsprochen werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### 2.03 Bauweise

Für einen durchgehend wirksamen Lärmschutz wird für die Riegelbebauung im SO abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird diese als geschlossene Bebauung mit seitlichem Abstand zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze definiert.

Für die Riegelbebauung im MI wird aus Gründen des Lärmschutzes „geschlossene“ Bebauung mit definierten Wandhöhen gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Auflockerung der Baustrukturen und kräftigen Durchgrünung des WA gelten die Grundsätze der „offenen Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im WA.

#### **2.04 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen bestimmt, die so gelegt sind, daß eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Baukörper mit optimierten traditionellen Bauformen und unter energetischen Gesichtspunkten erreicht wird. Die notwendigen Flächen werden damit für eine situationsbedingte, kräftige Durchgrünung des Baugebiets freigehalten.

Im SO können Stellplätze und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen werden.

Aus Gründen eines „engen“ Nebeneinanders von gemischten Bau- und Wohnstrukturen werden Vorkehrungen zur qualitativen Verbesserung des Erscheinungsbildes getroffen :

- im MI: keine Freilager- und Parkierungsflächen unmittelbar an der Straße;
- im WA: keine Einfriedung von Vorgärten in gekennzeichneten Bereichen.

Aus Gründen eines sozialverträglichen Umfeldes werden im WA „Anlagen für die Tierhaltung“ (auch Kleintierhaltung) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

#### **2.05 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen; Grundstückszufahrten**

Private Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen (z. B. 2 Stellplätze/Wohneinheit). Für die zweite Wohneinheit (im WA) ist ein (weiterer) Stellplatz vorzusehen. Erforderliche Besucherstellplätze können im Straßenraum untergebracht werden.

Im WA sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden. Ein darüberliegender Dachraum darf nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren bzw. zu reduzieren, sind öffentliche und private Parkplätze mit mindestens teilwasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu versehen. Dies gilt auch für erforderliche Grundstückszufahrten über das Verkehrsgrün (im Planblatt mit „V“ festgesetzt).

#### **2.06 Verkehrserschließung**

Für die äußere Anbindung an die ST 2259 ist der Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße vorgesehen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind eine Querungshilfe und eine Linksabbiegespur auf der ST2259 einzuplanen. Kosten hierfür werden vom Straßenbauamt nicht übernommen. Anfallende Unterhaltsmehrkosten sind gem. StrW 85 von der Gemeinde zu tragen.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine ringförmig geführte Er-

schließungs-/ Anliegerstraße.

Kurze Stichstraßen mit platzartigen Aufweitungern ergänzen das System. Der Ausbau ist als „Mischfläche“, d.h. ohne Trennung von Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg vorzunehmen. Ein abgesetzter Oberflächenbelag soll den Aufenthaltscharakter verdeutlichen.

Die Erschließungsstraße wird im Wohngebiet von Verkehrsgrün „begleitet“.

Der südliche Wirtschaftsweg wird z.T. zur Erschließungsstraße ausgebaut (unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs und Beibehaltung des vorhandenen Grabens).

## **2.07 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen bezüglich Hauptfirstrichtung, Farb- und Materialwahl, Fassadengestaltung, Erdgeschosshöhe (FFOK EG) und Einfriedung sollen zu einem zusammenhängenden, harmonischen Erscheinungsbild des Wohngebiets beitragen.

Hierzu tragen auch die Festsetzungen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 42 - 47° auf den Hauptgebäuden, des Dachdeckungsmaterials und Größe/Format der Dachgauben bei, ferner die gegenseitige Anpassungspflicht von Haupt- und Nebenkörpern.

Auf Krüppelwalm- und Walmdächer ist aus Gründen des regionalen Ortsbildes ganz zu verzichten.

## **2.08 Grünordnung**

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen geben den Rahmen für die Begrünung des Baugebietes vor. Sie gliedern das Baugebiet und binden es in die Landschaft ein.

### **2.08.1 Öffentliche Grünzonen**

Die öffentlichen Grünzonen entlang der randliegenden Erschließung sichern das Grabensystem zur Wasserableitung und Realisierung des Trennsystems.

### **2.08.2 Straßenbäume**

Zur Gliederung der ringförmigen Erschließungsstraße und deren platzartigen Aufweitungern sind großkronige, standortgerechte Laubbäume vorgesehen. Aus vegetations-technischen Gründen sind für die langfristige Überlebenseicherung von Straßenbäumen offene Baumscheiben von ca. 15 m<sup>2</sup> erforderlich. In Abwägung mit anderen verkehrstechnischen Erfordernissen (Zuordnung der Stellplätze, Sicherstellung von Zufahrten und Zugängen, etc.) ist dies nicht in jedem Fall zu ermöglichen. Beeinträchtigungen der Baumstandorte können jedoch durch die Wahl geeigneter Baumarten und durch die Verwendung spezieller Beläge vermieden werden. Wasserdurchlässige Betonplatten oder -pflaster lassen eine ausreichende Versickerung zu, um die Versorgung des darunterliegenden Wurzelraums sicherzustellen.

### **2.08.3 Flächen für die Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen für die Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden aus gestalterischen Gründen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft festgesetzt. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze und Bäume zu verwenden.

#### 2.08.4 Zu pflanzende Bäume

Die Bepflanzung der privaten Gartenflächen mit Bäumen sichert eine optimale Durchgrünung des Baugebietes. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte, kleine bis mittelgroße Laubbäume 2. Ordnung vorgesehen.

#### 2.08.5 Versickerungsfähige Beläge

Auf Garagenzufahrten und Stellplätzen sind Flächenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen im größtmöglichen Ausmaß in mindestens teilwasserdurchlässiger Weise herzustellen, um eine weitgehende Versickerung und Rückführung des Niederschlagswassers in den Untergrund zu erreichen.

#### 2.08.6 Dachbegrünung

Großflächige Überbauungen machen die Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, weshalb unter anderem die Begrünung von Flachdächern empfohlen wird. Die positiven Auswirkungen extensiv begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser und die Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung sind von wesentlicher Bedeutung.

Bei Beachtung der FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ können Bauschäden vermieden werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei Auswahl geeigneter Baustoffe den brandschutzrechtlichen Vorschriften.

#### 2.08.7 Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

Das Bauvorhaben wurde gemäß § 1a BauGB nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geprüft und bewertet. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nach den Richtlinien zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) sowie den SUP - Richtlinien vorgenommen.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung (Anlage zur Begründung) ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes nicht möglich. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen stehen die Grundstücke Fl. Nr. 992 - Gemarkung Oesdorf und Fl. Nr. 227 – Gemarkung Hemhofen der Gemeinde Hemhofen zur Verfügung. Für die Kompensationsmaßnahmen wurde vom Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL), 91334 Hemhofen - Zeckern das Konzept „Ausgleichsfläche Baugebiet Zobelstein-Nord 2006“ und für die Änderung des Bebauungsplan „Ausgleichsfläche für das Regenrückhaltebecken – Okt 2007“ entwickelt (Anlage).

Die in der Konzeptentwicklung dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen. Die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderliche ökologische Bauleitung (Bauüberwachung und Biomonitoring) wurde von der Gemeinde Hemhofen beauftragt.

Das Biotop Nr, 80-03 (Amtl. Biotopkartierung Bayern Objekt Nr. 6331-0080-01) auf dem Flurstück Nr. 581 Gem. Hemhofen ist als Schutzgebiet ausgewiesen.

### 2.09 Ver- und Entsorgung

#### 2.09.1 Versorgung

Das Baugebiet kann an das bestehende Wasser- und Stromnetz angeschlossen werden. Verteiler und Umformerstationen sind nach Erfordernis einzurichten. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen (z. B. Telefonkabel) kann bei rechtzeiti-

ger Koordinierung der Spartenträger kostengünstig hergestellt werden.

#### 2.09.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser kann der zentralen Kläranlage zugeführt werden.

Das Regenwasser aus dem Baugebiet „Zobelstein“ wird in ein Retentionsbecken auf Fl. Nr. 581 geleitet bzw. soll auf den einzelnen Grundstücken versickert oder zurückgehalten werden. Das Retentionsbecken auf Fl. Nr. 221/1 dient dem nördl. der Bahnlinie liegenden Gewerbegebiet.

#### 2.09.3 Abfallbeseitigung; Wertstoffsammlung

Die Wertstoff und Restmüllbeseitigung obliegt dem Landkreis, der hierfür ein privates Unternehmen beauftragt hat.

Eine Stellfläche für Wertstoffcontainer wird im Einmündungsbereich zur ST 2259 eingeplant.

### 2.10 Immissionen/Emissionen

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung durch die ST 2259 und durch Gewerbelärm sind zur Abwehr der Lärmimmissionen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

In schalltechnischen Untersuchungen wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Hinweis allgemein: Unter schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind alle Räumlichkeiten zu verstehen, welche nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren bestimmungsmäßige Nutzung nicht durch Lärmeinwirkungen beeinträchtigt werden dürfen (z.B. Wohn-, Büroräume; nicht Werkstatt Räume).

Zur genaueren Bestimmung, welche Teile der Fassaden jeweils betroffen sein können, wird auf die für den Bebauungsplan erstellten schallschutztechnischen Untersuchungen des Büros Wittmann + Valier und Partner, Bamberg, vom 17.08.04, 24.09.04, 28.10.04, 29.10.04 verwiesen, die Teil dieser Begründung und daher zu beachten sind. In gekennzeichneten Bereichen (Planzeichen 15.6 PlanzV) sind für Einzelbauvorhaben die Bestimmungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Nov. 1989) zu ermitteln und mit den Bauantragsunterlagen gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO vorzulegen.

Außer der Abschirmung durch aktive Lärmschutzeinrichtungen oder Gebäude können gegen Verkehrslärmimmissionen z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzgrundrisse, Festverglasungen oder Wintergärten vorgesehen werden.

#### Verkehrslärm durch ST 2259:

Auf die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walls, einer Wand oder einer Kombination aus beiden mit einer Höhe von 5 m entlang der ST 2259 und der Bahnlinie kann verzichtet werden, wenn der Lärmschutz durch andere Maßnahmen (hier: Riegelbebauung) gewährleistet wird.

Bei Überschreitung der Außenlärmpegel (Verkehrs- und/oder sonstige Lärmimmissionen) sind Aufenthaltsräume auf die schallabgewandte Gebäudeseite zu orientieren (sogen. Lärmschutzgrundrisse).

Werden Immissionswerte (Verkehrslärmschutzverordnung- 16.BImSchV) an der Aussenfassade

- von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts am Pfl egewohnheim (SO),

- von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA und

- von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im MI

überschritten, sind in diesen Fassadenabschnitten keine öffenbaren Fenster oder sonstige öffenbare Lüftungseinrichtungen zugelassen.

Eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist trotzdem jederzeit zu gewährleisten.

Schallschutztechnische Werte können den vorliegenden Untersuchungen entnommen werden soweit keine wesentlichen Abweichungen von den berücksichtigten Gebäudeanordnungen vorliegen.

#### Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereichs:

Parkplätze auf dem Grundstück des Pfl egewohnheims sind so zu situieren, dass Störungen (An-/Abfahrten, Türeenschlagen etc.) des Allgemeinen Wohngebiets während der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) vermieden werden.

#### Gewerbelärm von außerhalb des Geltungsbereichs:

In der schalltechnischen Untersuchung vom 28.10.2004 wird festgestellt, dass die im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchungen zu treffenden Schallschutzmaßnahmen dem zusätzlich auftretenden Gewerbelärm ausreichend entgegenwirken.

Überschreitungen der Orientierungswerte an den nach Norden/ Osten gerichteten Fassaden werden im SO und im anschließenden WA festgestellt. In diesen Bereichen sind für schutzwürdige Aufenthaltsräume in den verlärmten Fassaden nur Festverglasungen und/oder ausreichend schallgedämmte Lüfter zulässig.

Im letzten nördlichen Haus im östlichen WA sind auf der Nordseite keine öffenbaren Fenster zugelassen.

#### Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereichs:

Gewerbliche Tätigkeiten, die evtl. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

#### Sportanlagen:

Durch die im Süden gelegenen, bestehenden Sportanlagen werden kurzzeitig Lärmimmissionen verursacht. In der schallschutztechnischen Untersuchung vom 29.10.2004 auf Grundlage der 18. BImSchV wird eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf die Dauer von 3 Minuten festgestellt.

Wirksame Maßnahmen des Schallschutzes sind mit zumutbaren Mitteln kaum realisierbar. Seitens der Gemeinde soll darauf hingewirkt werden, Lautsprecherdurchsagen auf einen Zeitraum außerhalb der Ruhezeiten zu legen.

#### Bahnlinie:

Der Bahnbetrieb auf der Strecke Forchheim – Höchststadt/ Aisch. ist eingestellt. Derzeit wird die Bahnstrecke 1 - 2 mal pro Jahr von einem Museumszug (aus Forchheim) benutzt. Dies stellt ein Ausnahmeereignis dar, das zu keiner nennenswerten



Beeinträchtigung führt.

Geruchsimmissionen und -emissionen:

- Landwirtschaft: Durch die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können dadurch bedingte Geruchs-, Schall- und Staubimmissionen auftreten.

- Emissionen: Bei der Entstehung von Abgasen aus gewerblichen Tätigkeiten oder durch den Betrieb z.B. des Pflegewohnheims ist darauf zu achten, dass Abgase die freie Luftströmung mit einer Austrittsgeschwindigkeit von mind. 7 m/sec erreichen.

## 2.11 Baugrunduntersuchung

Mit Erstellung eines Bodengutachtens wurde das Ingenieurbüro Dr. Dafner, Forchheim beauftragt. Im Geotechnischen Bericht nach DIN 4020, Gutachten Nr. 175 vom 14. 01. 2005 werden die Ergebnisse über die Bodenverhältnisse und das Grundwasser (stark betonangreifend !) beschrieben.

Kellergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszuführen. Während der Bauzeit kann das Grundwasser abgesenkt bzw. entnommen werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung wird nicht erlaubt.

Das Gutachten dient zur Beachtung.

## 3. PLANUNGSSTATISTIK UND FLÄCHENERMITTLUNG

(Neuberechnung des gesamten Geltungsbereichs BP Nr. 14)

Nettobauland (gesamt)	23.745 m <sup>2</sup>	52 %
davon überbaubare Grundstücksfläche:		
- im MI	1.264 m <sup>2</sup>	
- im WA	7.713 m <sup>2</sup>	
- im SO	<u>3.277 m<sup>2</sup></u>	
	12.254 m <sup>2</sup>	
Fläche für Abwasserbeseitigung:		
(Fl. Nr. 221/1 und 581 mit Rückhaltebecken und Grünfläche)	4.100 m <sup>2</sup>	26 %
	8.022 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) und Lärmschutzmaßnahme (in ganzer Breite)	5.178 m <sup>2</sup>	11 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Gehwegen	5.102 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Bruttobauland (Geltungsbereich)</b>	<b>46.147 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 4. VERFAHRENSSTAND

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.08. bis 28.09.2007

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fand im Gemeinderat am 16.10.2007 (Auslegungsbeschuß) statt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 5.11. bis 6.12.2007

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fand im Gemeinderat am 10.12.2007 (Satzungsbeschuß) statt.

#### 5. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan „Zobelstein- Nord“ wird in Teilbereichen geändert:

Aus wohnungspolitischen Gründen (Bereitstellung von Wohnbauland) wurde das „Allgemeine Wohngebiet“ vergrößert und man hat auf das „Mischgebiet“ an der Bahn verzichtet (Beschuß des Gemeinderats vom 15.05.2007).

Für die Errichtung eines Wohnpflegeheims wurde ein Investor/ Betreiber gefunden. Das „Sondergebiet“ wird den Vorstellungen angepaßt und bis zur Anbindung an die ST2259 ausgedehnt (auch hier wird auf die Festsetzung eines MI verzichtet).

Anderweitige Planungsüberlegungen wurden aus diesen genannten Gründen nicht an gestellt.

Neu aufgenommen in den Geltungsbereich wird, da ortsnah, Fl. Nr.581 für ein Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Zobelstein (in das RÜB auf Fl. Nr. 221/ 1 wird das Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie entwässert). Das darauf befindliche Biotop wird berücksichtigt.

Umwelt- und Lärmschutzbelange wurden mit den zuständigen Behörden im Aufstellungsverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan grundsätzlich geklärt. Betroffene Vereinbarungen z. B. zu den Ausgleichsflächen und erstellte schallschutztechnische Untersuchungen bleiben weiterhin gültig.

Bürger haben sich im Zuge des Änderungsverfahrens nicht geäußert

Nürnberg, den 10.10.2007, geänd. 31.10.07, 10.12.2007, ergänzt 06.03.2008

Jupitz Architekten und Stadtplaner und  
Thiele Landschaftsarchitekten GmbH

ANLAGEN: **Umweltprüfung (UP)** der  
Thiele Landschaftsarchitekten GmbH,  
91126 Schwabach  
vom 31.10.2007

**Konzeptentwicklung „Ausgleichsfläche Baugebiet Zobelstein-Nord“**  
für Fl. Nr. 227 des

Instituts für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL), 91334 Hemhofen  
vom Oktober 2007