



Gemeinde Heßdorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Hesselberg“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Heßdorf
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Axel Gotthardt

Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Laurin Bühl B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Stand _____.____.____

Nürnberg, _____.____.____
TB MARKERT

Heßdorf, _____
Gemeinde Heßdorf

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Axel Gotthardt

1 Anlass und Erfordernis

Das Feuerwehrhaus im Ortsteil Hesselberg entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere zur Unterbringung eines größeren Einsatzfahrzeuges bedarf das Bestandsgebäude eines Anbaus.

Das Bestandgebäude wurde in der Vergangenheit als Außenbereichsvorhaben genehmigt. Durch das Landratsamt wurde für den Anbau nach Süden jedoch keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie über grünordnerische Festsetzungen enthält (zu Verkehrsflächen siehe unten). Um den Erweiterungsbau realisieren zu können, hat die Gemeinde Heßdorf daher den Bebauungsplan „Feuerwehr Hesselberg“ aufgestellt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Feuerwehr Hesselberg“ wurde aufgrund der Lage im Außenbereich und des angrenzenden Mohrbachs im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Ausgangszustand: Das Plangebiet wird derzeit bereits als örtlicher Feuerwehrstützpunkt genutzt (Flst.-Nr. 477/2 der Gmkg. Hesselberg). Die überplanten Flächen sind deshalb bereits zum Teil überbaut oder als Verkehrsfläche versiegelt. Im südlichen Teil des Grundstücks befinden sich Trittrasen und einige Bäume. Westlich grenzt mit etwas Abstand die landwirtschaftlich geprägte Bebauung Hesselbergs an. Nach Norden bis zur Neuhauser Straße sowie nach Osten schließen gegenwärtig noch landwirtschaftliche Flächen an, diese sind jedoch bereits mit dem seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hesselberg Ost“ als Wohngebiet überplant und werden daher in absehbarer Zukunft ihre landwirtschaftliche Nutzung verlieren. In südlicher Richtung folgt zunächst der in West-Ost-Richtung fließende Mohrbach, der den Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft darstellt; auf der gegenüberliegenden Gewässerseite befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz. Die sonstigen Flächen in der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Natur- oder sonstigen Schutzgebieten; innerhalb des Plangebiets befinden sich keine kartierten Biotope.

Fläche: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.-Nr. 477/2 der Gemarkung Hesselberg sowie einen Teilbereich der Flst.-Nr. 1/2 der Gemarkung Hesselberg. Er weist eine Gesamtfläche von 2.602 m² auf. Hiervon entfallen rund 1.328 m² auf die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, 173 m² auf die naturschutzfachliche Maßnahmenfläche (Gehölzpflanzungen) und 1.101 m² auf die Straßenverkehrsfläche (*Dannberger Straße* im Bestand).

Fauna: Der Vorhabenraum grenzt einseitig an bestehendes Siedlungsgebiet mit Gebäuden und Wegen/Straßen. Daher ist mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen. Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Feldvogelkulisserie „Kiebitz“ markiert. Aufgrund der Verkehrsstraßen und der üblichen feuerwehrlichen Nutzung mit Einsatz- und Übungsgeschehen kommt es zu Störungen in Form von

Lärm, Licht, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, sodass von einer gewissen Vorbelastungen für die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auszugehen ist. Für potenziell betroffene geschützte Tierarten konnte entweder von einer für eine Beeinträchtigung von vornherein zu geringen Wirkungsempfindlichkeit ausgegangen, das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen oder nach überschlägiger Prüfung eine Nicht-Beeinträchtigung ermittelt werden.

Flora: Durch die gegenwärtige Nutzung des Plangebiets als Feuerwehrstützpunkt mit Bebauung, versiegelten Verkehrsflächen und einigen wenigen Einzelgehölzen im südlichen Teil des Grundstücks besteht keine besondere Bedeutung für die Flora. Geschützte oder schützenswerte Pflanzenarten sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entlang des südlich verlaufenden Mohrbachs befinden sich potenziell höherwertige Feuchtbereiche, diese liegen jedoch zum einen außerhalb des Geltungsbereichs und werden zum anderen zusätzlich über eine Festsetzung zum Uferrandstreifen geschützt (siehe 4.2).

Boden & Wasserhaushalt: Der Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung stark vorbelastet bzw. verändert. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll lediglich ein Anbau an das bestehende Feuerwehrhaus bzw. auch ein eventueller zukünftiger Neubau des Feuerwehrhauses an selber Stelle ermöglicht werden. Die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt – sprich die Inanspruchnahme hochwertiger, bisher unversiegelter Böden – sind gegenüber der Versiegelung im Bestand mit der nur geringfügig ausgedehnten überbaubaren Grundstücksfläche als gering zu werten. Eine relevante Veränderung für den am Plangebiet vorbei fließenden Mohrbach ist durch den neuen baurechtlichen Rahmen nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung: Die vorliegende Planung ermöglicht eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, um den notwendigen Anbau oder ggf. zukünftig den Ersatzneubau eines größeren Feuerwehrhauses unterzubringen. Mit der Ausweitung der Baugrenze bzw. der absehbaren praktischen Umsetzung des Anbaus ergibt sich ein Verlust von Grünfläche im südlichen Teilbereich des Grundstücks und damit auch ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Fläche ist allerdings stark vorgeprägt und von geringer ökologischer Wertigkeit, sodass die Folgen der zusätzlichen Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Erschließung vernachlässigbar sind. In Richtung Süden und Osten schließen der Mohrbach sowie offene Landwirtschaftsflächen an, die das abgeleitete anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können. Das Verkehrsaufkommen auf der Dannberger und Neuhauser Straße sowie weiteren Zubringerstraßen wird während der Bauphase vorübergehend geringfügig zunehmen; der zu erwartende Baulärm stellt eine kurzzeitige Mehrbelastung für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft dar. Mittel- bis langfristig bleiben die wesentlichen Auswirkungen der Planung dieselben, wie sie schon jetzt von der Nutzung des Geländes als Feuerwehrstützpunkt ausgehen (Verkehrsaufkommen, Lärm- und Lichtemissionen).

3 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 ging lediglich eine Stellungnahme ein. Aufgeworfene Aspekte waren die Erschließung angrenzender Flur- bzw. Grundstücke (Geh- und Fahrrecht, Notwegerecht) und eine mögliche Gartennutzung auf selbigen, auch hinsichtlich der HQ100-Flächen des Mohrbachs. Den Einwendungen wurde nicht gefolgt, Änderungen an der Planung waren nicht notwendig und wurden nicht vorgenommen.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.09.2025 bis einschließlich 14.10.2025 äußerte(n) sich von den 26 angeschriebenen Stellen

- 1 nicht,
- 5 mit Zustimmung zur Planung ohne weitere Hinweise oder Anregungen,
- 10 mit Stellungnahmen.

Im Folgenden werden die wesentlichen, abwägungsrelevanten Inhalte der 10 eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. In Klammern ist jeweils die lfd. Nr. der zugehörigen Stellungnahme in der vom Stadtrat beschlossenen Abwägungstabelle angegeben.

Auf Hinweis des **Landratsamts Erlangen-Höchstadt (07)** wurde der Geltungsbereich vergrößert, um einen Abschnitt der Dannberger Straße mit aufzunehmen und so die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu erfüllen. Weiterhin wurde aufgrund der Anregung in derselben Stellungnahme die Baugrenze deutlich aufgeweitet (ca. 2/3 der Gemeinbedarfsfläche anstatt baukörpernahe Umgrenzung). Darüber hinaus wurde der Einwendung gefolgt, mögliche Überflutungen in den Planunterlagen ausführlicher zu behandeln und zu berücksichtigen; hierfür wurden die HQ100-Hochwassergefahrenfläche des Mohrbachs sowie mehrere Hinweise zum Hochwasserschutz in die Planunterlagen eingearbeitet. Zusätzliche umfangreiche Hinweise wurden zum Thema Immissionsschutz (insbesondere Aspekt Beleuchtung, in geringerem Umfang auch Schall) aufgenommen.

Nicht gefolgt wurde der Anregung zur Festsetzung einer Fertigfußbodenhöhe anstatt einer Rohfußbodenhöhe, da für die Gebäudeentwässerung die hochbaulichen Rohbaumaße maßgebend sind.

Das **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (09)** hat auf die gängigen Auflagen zum Umgang mit Grundwasser im Rahmen der Bauarbeiten und darüber hinaus hingewiesen (Grundwasserflurabstand, permanente Absenkung, Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis). Hinsichtlich des Mohrbachs führte das WWA – zusätzlich zu den auch seitens des Landratsamts bereits genannten Aspekten zum Hochwasserschutz und zur Verzeichnung von Gefahrenflächen – aus, dass beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Uferrandstreifen freigehalten werden müsse; der Bereich wurde im Plan entsprechend gekennzeichnet und mit einer Festsetzung und einem Hinweis versehen. Ein Hinweis auf die gültigen Regelwerke zur

Entwässerung wurde im entsprechenden Kapitel in die Begründung aufgenommen, von detaillierteren Angaben auf dem Planblatt wurde abgesehen, da die genannten Grundlagen auch unabhängig von einem Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Zur bestehenden Leitungsinfrastruktur der **Bayernwerk Netz GmbH (22)** und der **Deutschen Telekom Technik GmbH (24)** wurden entsprechende Schutzanforderungen bzw. -anweisungen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.01.2026 bis einschließlich 11.02.2026 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.01.2026 bis 11.02.2026 äußerten sich von den 25 angeschriebenen Stellen

- 12 nicht,
- 7 mit Zustimmung zur Planung ohne weitere Hinweise oder Anregungen,
- 6 mit Stellungnahmen.

Im Folgenden werden die wesentlichen, abwägungsrelevanten Inhalte der 6 eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. In Klammern ist jeweils die lfd. Nr. der zugehörigen Stellungnahme in der vom Gemeinderat beschlossenen Abwägungstabelle angegeben.

Auf Anregung des **Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (03)** wurde ein Hinweis zur Duldung der ortsüblichen landwirtschaftlicher Immissionen in die Planunterlagen aufgenommen.

Das **Landratsamt Erlangen-Höchstadt (07)** wies auf eine Dopplung in den Hinweisen auf dem Planblatt hin, diese wurde redaktionell entfernt.

Vonseiten des **Wasserwirtschaftsamts Nürnberg (09)** wurde erneut auf die oben unter 3.2 bereits genannten Aspekte Grundwasser(schutz) und Hochwasserschutz verwiesen. In der Folge wurde eine zusätzliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einfriedungen im Uferbereich des Mohrbachs im Bebauungsplan ergänzt; darüber hinaus ergaben sich keine Änderungen an der Planung, da entsprechende Hinweise/Auseinandersetzungen in der Begründung bereits enthalten waren.

5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des Feuerwehrgebäudes an anderer Stelle auf dem Grundstück ist aufgrund der Raumstruktur und (zukünftig) angrenzender Bebauung nicht sinnvoll möglich. Die einzige Alternative zu einer Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses, die einen regelkonformen Betrieb gewährleisten könnte, wäre ein vollständiger Neubau. Ein Neubau würde ungleich stärkere und negativere Auswirkungen auf die Schutzgüter auslösen, erst recht im Falle der Neuinanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen.

Aufgestellt:

TB MARKERT

Nürnberg, _____

Gemeinde Heßdorf

Heßdorf, _____

i. A. Laurin Bühl
B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Axel Gotthardt
Erster Bürgermeister