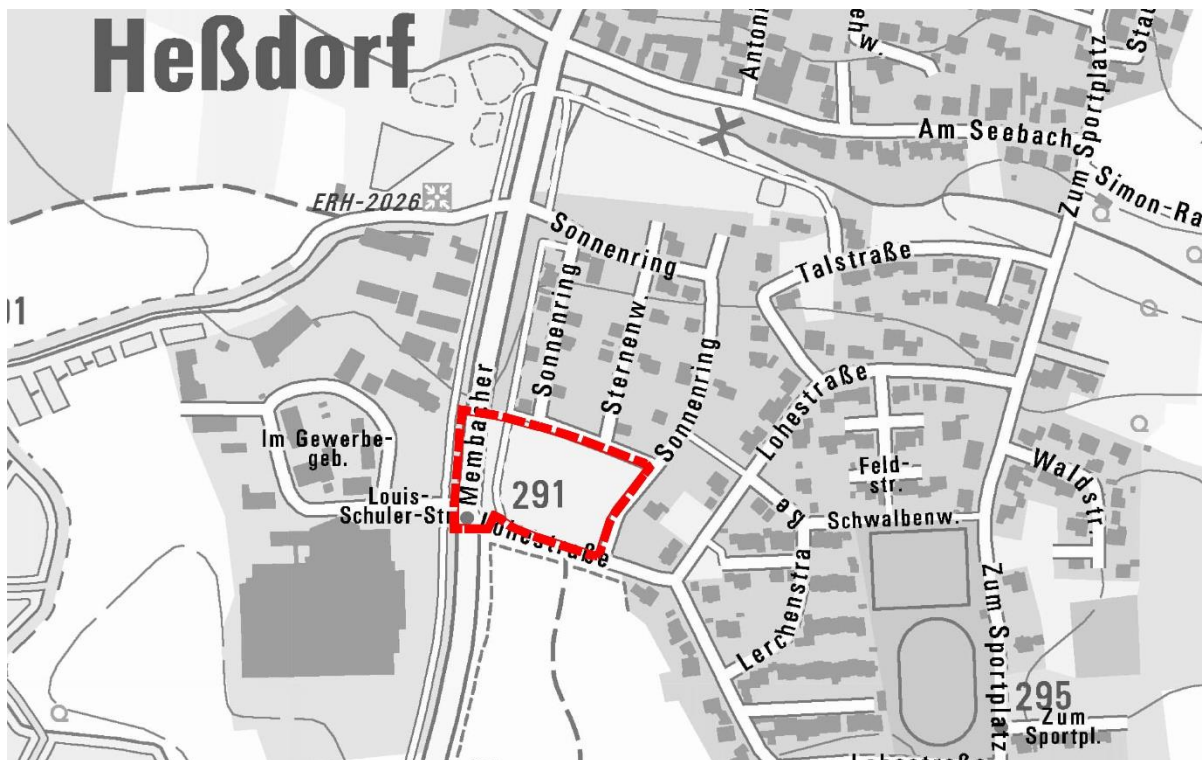




**Gemeinde Heßdorf**  
**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“, 1. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**



**Endfassung vom 13.02.2024**

**Auftraggeber:** Gemeinde Heßdorf  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Horst Rehder

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:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner  
**Roman Schaurhofer**  
B.Sc. Raumplanung und Raumordnung

**Planstand Endfassung vom 13.02.2024**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB MARKERT**

Heßdorf, \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Heßdorf**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister, Horst Rehder

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestandsbeschreibung	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	12
A.5.4	Wasserhaushalt	13
A.5.5	Immissionen	13
A.5.6	Denkmalschutz	13
A.5.7	Baubeschränkungen	14
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	14
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	14
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	15
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
A.6.7	Grünordnung	16
A.6.8	Immissionsschutz	18
A.6.9	Landwirtschaftliche Belange	21
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.6.11	Wasserhaushalt	22
<b>A.7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>A.8</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Umwelt</b>	<b>26</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>27</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>D</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>28</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>28</b>

---

## **A      Begründung**

### **A.1      Anlass und Erfordernis**

Der Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“ ist seit dem Jahr 2019 rechtsverbindlich. Der nördliche Teil des Bebauungsplans, der für Einfamilienhäuser vorgesehen war, ist zwischenzeitlich im Wesentlichen realisiert, die Fläche im Süden, die auch Geschosswohnungsbauten ermöglichen sollte, ist bislang unbebaut geblieben. Ursprünglich verfolgte die Gemeinde Heßdorf hier das Ziel, neben preisgünstigem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Entsprechend wurde ein Mischgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Ermöglicht wurde eine bis zu dreigeschossige Bebauung.

Die entsprechenden Grundstücke werden nun von der Gemeinde an die Schultheiß Projektentwicklung AG, Nürnberg veräußert, mit der Auflage hier geförderten Wohnraum zu realisieren.

Eine Umsetzung der geplanten Nutzungsmischung, die für ein Mischgebiet erforderlich ist, erscheint nun nicht mehr realisierbar. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Geschossigkeit sowie die örtlichen Bauvorschriften erschweren unter den heutigen Marktbedingungen die Umsetzung des gemeindlichen Ziels, hier umfänglich preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde daher die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Wesentliches Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Ermöglichung von kostengünstigem Wohnungsbau.

### **A.3      Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Heßdorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“, 1. Änderung mit integrierter Grünordnung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und damit dem Antrag der Schultheiß Projektentwicklung AG auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Heßdorf-Süd“, 1. Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vorliegt.

Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen als anwendbar erachtet:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt im Süden des Hauptortes, östlich der Membacher Straße und wird im Süden durch den Lohäckerweg begrenzt. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, stehen die Grundstücke im Plangebiet in privatem Eigentum

### **A.4.2 Bestandsbeschreibung**

Derzeit weist das Planungsgebiet keine Nutzung auf und ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Nördlich und östlich des Planungsgebiets werden die Flächen durch Wohnbebauung genutzt. Im Süden des Plangebiets besteht eine Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße Membacher Straße (ERH 14) im Westen befindet sich ein Gewerbegebiet sowie der Kreisbauhof Erlangen-Höchstadt.

Das Plangebiet wird durch den Sonnenring im Norden und Osten sowie durch den Lohäckerweg im Süden umschlossen. Der Lohäckerweg mündet in die westlich des Projektgebiets verlaufende Membacher Straße (ERH 14), welche jedoch durch eine Lärmschutzwand vom Plangebiet getrennt ist. Das bestehende Wohngebiet direkt nördlich des Plangrundstücks kann zusätzlich noch über einen Anschluss an die Membacher Straße weiter nördlich erreicht werden.

### A.4.2.1 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion



Abbildung 1: Biotope im Untersuchungsraum

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Biotope oder Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Flachlandbiotope befinden sich westlich und nordwestlich vom Plangebiet. Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 200 m westlich des Plangebietes (Biotopteilflächen Nr. 6331-0177-002)

### A.4.2.2 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

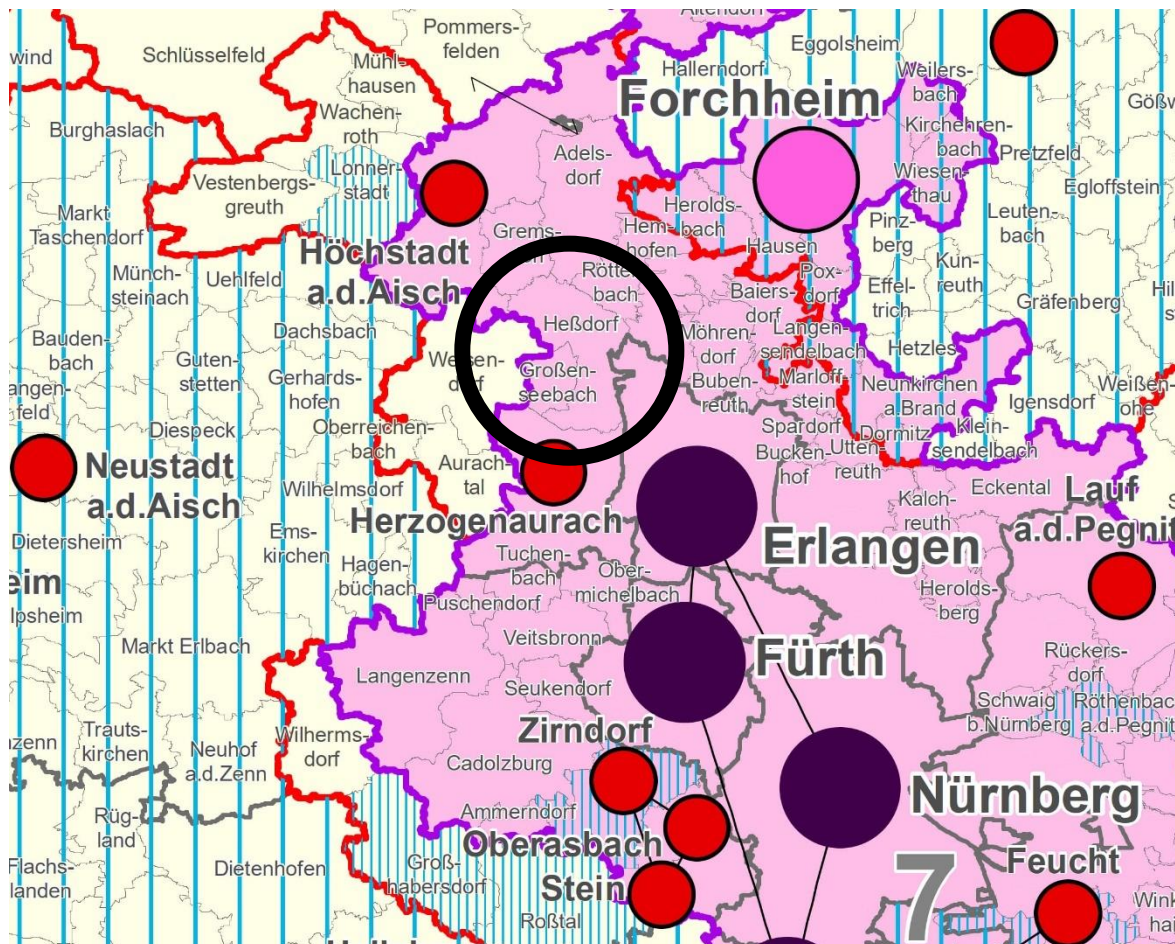


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordet

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 wurde seit dem ersten Inkraft-Treten am 01. September 2013 bis zum Jahr 2023 drei Mal fortgeschrieben, die letzte Teilfortschreibung trat am 01. Juni 2023 in Kraft.

Die Gemeinde Heßdorf ist im LEP als Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg dargestellt. Nächstgelegene Metropole ist Erlangen.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume

sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur



## 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vor-zuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

### A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

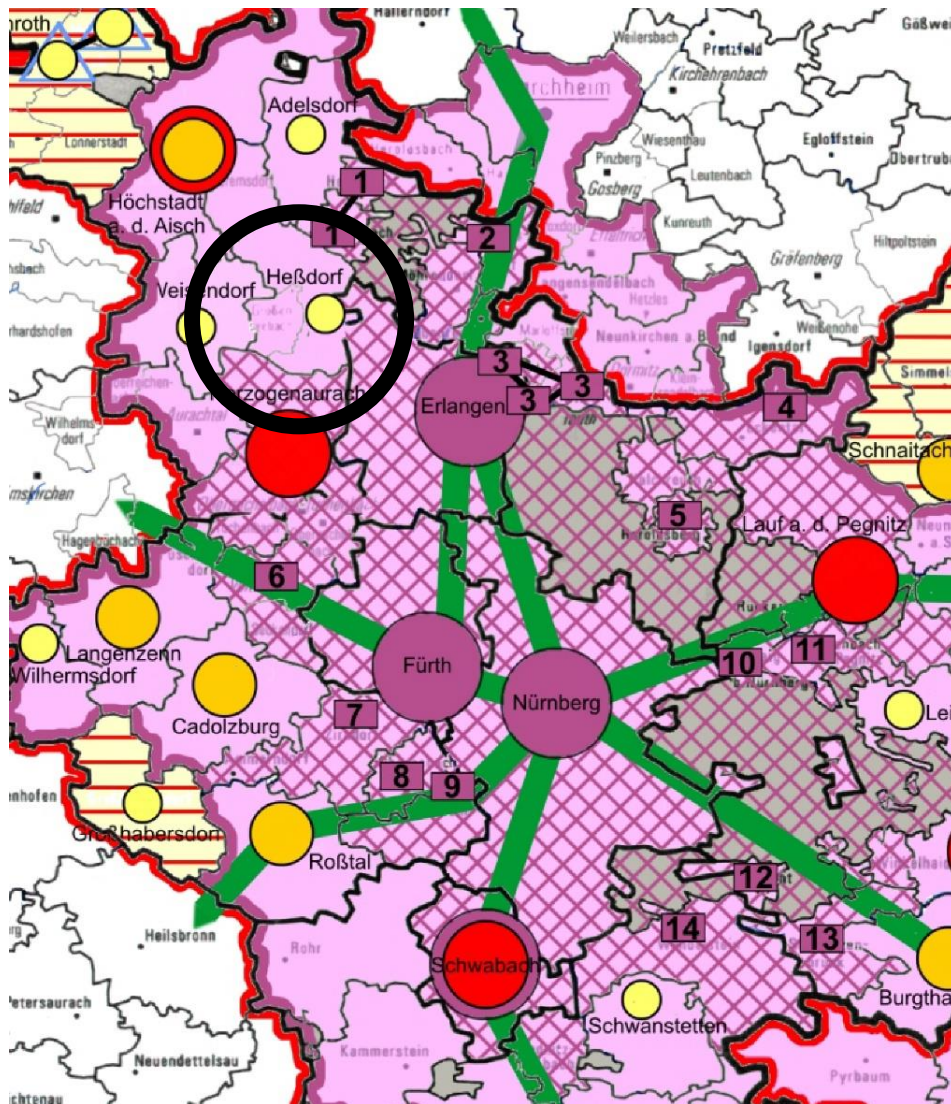


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordet

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 20. Januar 1988 (in Kraft getreten am 01.07.1988) mit seinen 21. Änderungen (Stand: 16.12.2020) ist die Gemeinde Heßdorf Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums

Gemeinde Heßdorf

Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“, 1. Änderung, Endfassung vom 13.02.2024

Begründung mit Umweltbericht

Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Gemeinde Heßdorf ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Weisendorf als Grundzentrum deklariert.

Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

## Kapitel 2 Raumstruktur

2.1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

2.2.1 (Z) Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppel- bzw. Mehrfach-Grundzentren darstellen, die den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen:

[...] Heßdorf [...]

2.2.3 (G) Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden. In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren.

## Kapitel 3 Siedlungswesen

3.1.2 Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.

3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden.

## Kapitel 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1.1.1 Das Netz von Sozialstationen soll dort erweitert werden, wo noch keine anderen ambulanten sozialpflegerischen Dienste die Versorgung übernehmen. [...] Darüber hinaus sollen die ambulanten, sozialpflegerischen Dienste weiter ausgebaut werden, soweit sie nicht zu Sozialstationen zusammengefasst werden.

8.1.1.2 Die ambulanten Dienste für alte Menschen sowie Altenbegegnungsstätten sollen in den zentralen Orten, insbesondere auch außerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen weiter ausgebaut werden.

### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf trat am 10.12.2012 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als Mischbaufläche dar.

Derzeit findet ein laufendes Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heßdorf statt. Dieser in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt die vorgesehene Fläche als „Gemischte Baufläche“ dar. Die umliegenden Flächen des Wohngebiets werden als Wohnbauflächen bzw. die des Gewerbegebiets als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren anzupassen. Zu prüfen ist, ob diese Berichtigung ggf. schon im laufenden Aufstellungsverfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans realisiert werden kann.

### **A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“ in der Fassung vom 25.06.2019 wurde am 10.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht und ist seitdem rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Heßdorf-Süd“. Dieser setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzungen von zulässigen Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt (Wandhöhe 10,5 Meter Firsthöhe 12,0 Meter bzw. Wandhöhe 9,0 Meter und Firsthöhe 11,0 Meter für einen Baugebietsteilfläche parallel zur Kreisstraße). Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

Festgesetzt wird weiterhin eine - bereits realisierte - Lärmschutzwand parallel zur Membacher Straße zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen. Ergänzend werden für eine westliche Teilfläche Regelungen zu Grundrissorientierung und erforderlichen Schalldämmmaßen getroffen.



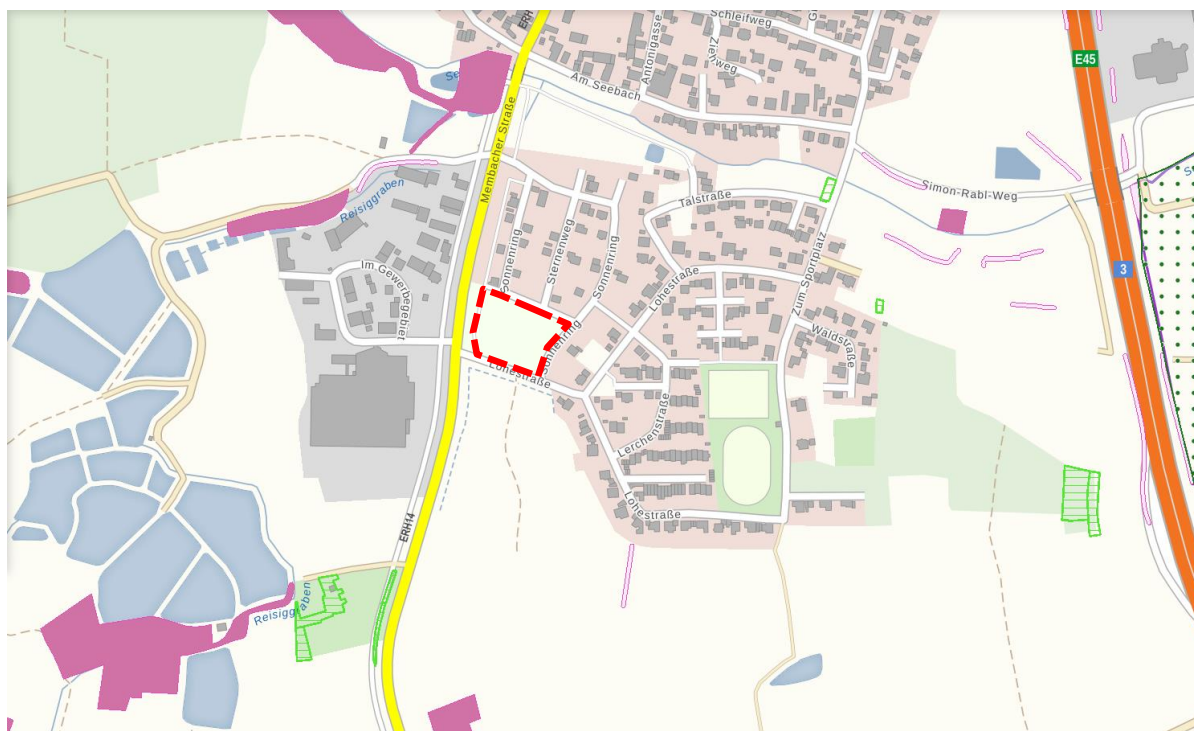


Abbildung 5: Schutzgebiete im Umfeld des Untersuchungsraums

#### A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

#### A.5.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken neben Verkehrslärmemissionen der Membacher Straße auch Gewerbelärmemissionen des Gewerbegebiets westlich der Membacher Straße ein. Durch eine bereits errichtete Lärmschutzwand mit einer Höhe von vier Meter besteht eine besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. Von den im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen aus. Vom Planungsgebiet selbst gehen keine Emissionen aus.

#### A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **A.5.7 Baubeschränkungen**

Es besteht eine Baubeschränkungszone der Kreisstraße von 30 Metern gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Außerdem wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Heßdorf-Süd die anbaufreie Zone der Kreisstraße auf 10 Metern gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG verkürzt. Dies wurde mit dem Tiefbauverwaltung des Landkreises abgestimmt.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Vorgesehen ist die Errichtung von vier Geschossbauten mit jeweils drei „Normalgeschossen“ und einem zusätzlichen vierten Staffelgeschoss. Die vier Baukörper gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof. Dort sollen Aufenthaltsmöglichkeiten für die künftigen Bewohner geschaffen werden. Neben einkommensorientiert gefördertem Wohnraum sollen seniorenge-rechte Wohnungen sowie eine Tagespflegestation entstehen, die im östlichen Baukörper Platz finden soll.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 584 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 570/12, 621/5, 588 und 55, jeweils Gmkg. Heßdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 9.860 m<sup>2</sup> auf. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle anderen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3., 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen, zu erwartenden Besucher- und Lieferverkehre als nicht vereinbar mit dem maßgeblich durch Wohnen geprägten Umfeld erachtet werden.

### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Die ermöglichte insgesamt hohe

Bodenversiegelung ist vorliegend gewünscht, um die Stellplätze oberirdisch unterzubringen und damit ein kostengünstiges Bauen durch den Verzicht auf Tiefgaragen zu ermöglichen. Dies wird vertretbar erachtet, nachdem der anzutreffende Boden nur eine geringe Sickerfähigkeit aufweist und der Gemeinderat hier insgesamt der Versorgung der Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum besondere Bedeutung zubilligt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt IV (vier Vollgeschosse). Für die Ausgestaltung des obersten Vollgeschosses werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die mittels Planeintrag festgesetzte maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFF) in Metern über NHN.

Die Oberkante der Gebäude darf eine Höhe von 13,0 m bezogen auf die jeweils festgesetzte maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die zulässige Oberkante der Gebäude darf durch Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 0,5 Meter überschritten werden, wenn diese um mindestens 0,5 Meter, gemessen von den Außenseiten der jeweiligen Umfassungsmauern, eingerückt errichtet werden. Dies dient zur potenziellen Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen, etc.)

Aus den Festsetzungen zur Grundflächenzahl i.V. m. der Geschossigkeit, ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl von 1,4, die oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegt. Dies erscheint angesichts des freigehaltenen Innenhofs, der eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht und der angrenzenden öffentlichen Straßen-räume auch im Hinblick auf Belichtung und Besonnung vertretbar und aufgrund des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnraum in der Gemeinde bzw. im Landkreis geboten.

#### **A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 25 m<sup>2</sup> zulässig.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, bis zu einer Länge von bis zu 55,0 Metern.

#### **A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Staffelgeschoss**

Die Umfassungsmauern des obersten zulässigen Vollgeschosses sind allseitig farblich abzusetzen und auf mindestens einer Seite um mindestens 1,5 Meter von den Umfassungsmauern des darunterliegenden Vollgeschosses einzurücken.

### ***Dächer***

Dächer sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen, etc. ist möglich und wird empfohlen.

### ***Außenwände***

Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne und helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z. B. Sockel oder Fasche) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

## **A.6.7 Grünordnung**

### **A.6.7.1 Pflanzmaßnahmen**

#### ***Durchgrünung***

In dem Wohngebiet ist je voller 350 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es gilt die Mindestpflanzqualität der Artenliste. Die Standorte sind frei wählbar.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Kiesflächen) ist unzulässig.

Bei nicht versiegelten Bodenflächen sind die Bodenschichten wieder so aufzubauen, wie sie natürlich vorhanden sind. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

#### ***Einfriedungen***

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche, d. h. auf die Höhe des Geländes nach Herstellung der geplanten Geländeoberkante durch Auffüllungen nicht überschreiten; dies beinhaltet auch, dass eine zulässige Einfriedung auch auf einer Stützmauer errichtet werden kann; die Stützmauer wird dann nicht auf die max. Höhe der Einfriedung angerechnet.



## **Auffüllungen und Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen des anstehenden Geländes zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche sind zulässig; hierbei dürfen Stützmauern zur Abfangung des Geländes eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Darüberhinausgehende Auffüllungen sind als Böschung mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zu den Grundstücksgrenzen herzustellen.

Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1 989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### **A.6.7.2 Grünordnerische Hinweise**

#### **Pflanzungen**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### **Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV ist zu achten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

### **A.6.7.3 Artenliste**

Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

*Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.*

<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides „Cleveland“</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sobus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

*Tilia cordata* Winter-Linde  
*Ulmus „Clusius“* Ulme

*Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm*

*Cornus sanguinea* Hartriegel  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Euonymus europaeus* Europäisches Pfaffenhütchen  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere  
*Rosa canina* Heckenrose  
*Rosa glauca* Hechtrose  
*Rosa rubiginosa* Weinrose  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

*Heckenpflanzen, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 100-125cm*

*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Ligustrum vulgare Atrovirens* Wintergrüner Liguster

### A.6.8 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Heßdorf-Süd“ wurde im Jahr 2019 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis setzte der rechtsverbindliche Bebauungsplan die bereits realisierte Lärmschutzwand fest sowie weitere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bzw. zur Grundrissorientierung in Teilbereichen.

Der Bebauungsplan enthält als Festsetzung, dass entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, dass innerhalb der als Fläche für eine Lärmschutzeinrichtung festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall oder eine Wall-Wand-Kombination mit einer wirksamen Höhe von 4,0 Meter bezogen auf den in der Planzeichnung angegebenen unteren Bezugspunkt zu errichten ist. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde eine erneutes schallimmissionsschutztechnische Gutachten beauftragt.

Das Gutachten vom 31.10.2023 durch das Büros IfB W. Sorge, Nürnberg, unterscheidet zwischen den Schallquellen Gewerbelärm und Verkehrslärm. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium, jeweils der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Die einwirkenden Geräuschimmissionen führen zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte.

Wie zu erwarten, kommt es hinsichtlich des Verkehrslärms weiterhin zu Überschreitung Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise der Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Orientierungswerte werden an den betroffenen Fassaden hauptsächlich in der Nacht überschritten. Ab dem 1. Obergeschoß werden auch regelmäßig die Emissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum überschritten. Besonders betroffen ist hierbei der westliche, parallel zur Membacher Straße ausgerichtete, Gebäudekörper, der sich am nächsten zur Schallquelle

Verkehrslärm befindet. Ab dem 2. Obergeschoß ist auch das südlich situierte Gebäude von Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sowohl an der dem Verkehr zugewandten als auch der dem Verkehr abgewandten Seite, betroffen.

Eine Minimierung der Lärmquelle z. B. durch eine Tempobeschränkung wäre wünschenswert, ist aber durch die Gemeinde nicht umsetzbar. Ein Abrücken der Gebäudekörper von der Lärmquelle Membacher Straße zur Lärmminimierung wäre nur umsetzbar in Verbindung mit einer erheblichen Reduktion der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde wie auch nicht dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Entlang der Membacher Straße wurde im Zuge der Realisierung des Baugebietes Heßdorf-Süd eine Lärmschutzwand mit einer vier Meter hohen Schirmkante realisiert. Eine nachträgliche Erhöhung ist nicht möglich, wirtschaftlich nicht darstellbar und auch aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse verbleiben daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Das Baufenster parallel zur Membacher Straße ermöglicht grundsätzlich die Ausbildung von Grundrissen, bei denen die Fenster von Aufenthaltsräumen nach Osten orientiert werden. Der Gemeinderat sieht hier dennoch von einer verbindlichen Festsetzung ab, um auch Balkone und Aufenthaltsräume nach Westen zu ermöglichen. Insbesondere möchte der Gemeinderat auch Bauten ermöglichen, die die Erschließungskerne (z. B. auch in Verbindung mit Laubengängen) als kommunikatives Element zu dem, durch die Baufenster freigehaltenen, Innenhof ermöglichen.

In den Bebauungsplan wird daher als Festsetzung aufgenommen, dass an den betroffenen Fassaden, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen sind.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung am 31.10.2023 durch das Büros IfB W. Sorge, Nürnberg, berücksichtigt in den Berechnungen den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Bezüglich des Verkehrslärms wurde im schallimmissionsschutztechnischen Gutachten am 31.10.2023 Folgendes festgestellt: Die Orientierungswerte werden an den, dem Verkehr zugewandten, Fassaden hauptsächlich in der Nacht überschritten. Ab dem 1. Obergeschoß werden auch regelmäßig die Emissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum überschritten. Besonders betroffen ist hierbei der westliche, parallel zur Membacher Straße ausgerichtete, Gebäudekörper, der sich am nächsten zur Schallquelle Verkehrslärm befindet. Ab dem 2. Obergeschoß ist auch das südlich situierte Gebäude von Überschreitungen der Emissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sowohl an der dem Verkehr zugewandten als auch der dem Verkehr abgewandten Seite, betroffen.

Von einer Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen, wie etwa die Reduktion bzw. Umleitung des Verkehrs, einer weiteren Erhöhung der Schallschutzwand oder einer veränderten Gebäudestellung bzw. -ausrichtung wird aufgrund der nicht gegebenen, städtebaulichen Verhältnismäßigkeit abgesehen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse verbleiben daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Es werden daher folgende textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der als Fläche für eine Lärmschutzeinrichtung festgesetzten Fläche, ist eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Wall-Wand-Kombination mit einer wirksamen Höhe von 4,0 m bezogen auf den in der Planzeichnung angegebenen unteren Bezugspunkt zu errichten.

In den in der Planzeichnung als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen sind Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 Ausgabe 2018 Teil 1, Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4.5 zu führen.

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind der Kreisstraße zugewandte Aufenthaltsräume, die vorwiegend nachts genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten. Auf fensterabhängige Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn diese Aufenthaltsräume über eine Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche mit der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens von 292,5 Meter über NHN ist ein Baubeginn und eine Nutzung der Gebäude erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) gegeben ist.

Weiterhin werden die nachstehenden erläuternden Hinweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weiter übernommen.

*Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 16217.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 31.10.2023 aufgeführten Beurteilungspegel / Außenlärmpegel zugrunde legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel / Außenlärmpegel auf der Grundlage der aktuellen Daten neu zu ermitteln.*

*Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen, Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahl bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräuschsensiblen Räumen (z. B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.*

*Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung*

durchgeführt werden (z. B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Auf den Flyer des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine Ruhige Nachbarschaft“ wird hingewiesen.

Richtwerte nach TA Lärm:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A),

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

## **A.6.9 Landwirtschaftliche Belange**

Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

## **A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist jeweils über eine Zufahrt am nördlich des Plangebiets verlaufenden Sonnenring sowie über eine Zufahrt über den südlich liegenden Lohäckerweg möglich.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Kreisstraße ERH 14 sind nicht zulässig.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.

Auf die allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird verwiesen.

### **A.6.10.2 Stellplätze**

Stellplätze befinden sich am Sonnenring im Norden und Osten des Plangebiets sowie am Lohäckerweg im Süden. Außerdem sind Stellplätze in zentraler Lage des Projektgebiets vorgesehen.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

Die Mindestanzahl der Stellplätze ist entsprechend der Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen; ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Gemeinde Heßdorf abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.

Das abgestimmte Mobilitätskonzept des jeweiligen Bauherrn ist dem Bauantrag bzw. den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung beizufügen.

Für die vorliegende Planung wurde einem Mobilitätskonzept der Projektgesellschaft in der vergangenen Gemeinderatssitzung seitens der Gemeinde Heßdorf bereits zugestimmt wurde. Nachdem es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird dieses jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

### **A.6.10.3 Erneuerbare Energien**

Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien auf Dachflächen sind zulässig und werden empfohlen. Für die Nutzung von Solarthermie werden eine starke Dachneigung sowie eine südliche Dachausrichtung empfohlen. Für die Nutzung von Photovoltaik wird eine Ost-West-Ausrichtung des Daches empfohlen.

Für eine vorteilhafte, aktive und passive Solarenergienutzung wird eine Ausrichtung der Hauptfassade nach Süden empfohlen.

Die Nutzung von Erdwärmesonden ist im Plangebiet möglich.

### **A.6.10.4 Versorgungsanlagen und -leitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

## **A.6.11 Wasserhaushalt**

### **A.6.11.1 Grundwasser**

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde ein Gutachten am 14.08.2023 durch das Ingenieurbüro Schulze und Lang, Spardorf, erstellt. Bei der Untersuchung im Juli 2023 wurde kein Grundwasser bis zu einer Tiefe von 4,5 m, auch nicht in Form von Schichtenwasser oder Staunässe, angetroffen. Weiterhin wurde bei einer tiefreichenden Bohrung des LfU-

Bohrkatasters freies Grundwasser bei 7,3 m unter der Geländeoberkante (286,7 m ü NHN) eingemessen. Zudem kann der Bemessungsgrundwasserstand bei ca. 3 m unter der Geländeoberkante bzw. zwischen 287 m üNHN und max. 290 m üNHN angegeben werden.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen.

Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

### **A.6.11.2 Niederschlagswasser**

Die Baugrundverhältnisse lassen im Plangebiet keine Versickerung von Niederschlagswasser zu. Die Entwässerung erfolgt daher über die bestehenden Regenwasserkanäle in das nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken. Zusätzlich wird als Festsetzung aufgenommen, dass Dächer extensiv zu begrünen sind, um den Regenrückhalt im Plangebiet zu erhöhen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die bestehenden Kanäle in die bestehende Regenrückhalteeinrichtungen im Nordwesten beim Seebachgrund einzuleiten.

Die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in den Seebach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind mit einem Überlauf auszustatten und das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ab- und Überlauf darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser muss sichergestellt sein, dass sich der Untergrund zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) muss mindestens einen Meter betragen und es dürfen sich keine Verunreinigungen (Altlasten etc.) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers ist zu prüfen und bei der Wahl der Versickerungsart zu beachten. Im Rahmen eines

Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser) im Sinne des M 153 nachzuweisen.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.

Durch die Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Bei einer Trennentwässerung hat die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen. Anfallendes behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln.

Hinsichtlich der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A138 und DWA M 153) zu beachten.

### **A.6.11.3 Hochwasserschutz- und Starkregenereignisse**

Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden.

Auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des[...] Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Die Betrachtung des Themas Hochwasser und Starkregenereignisse erfolgte im Rahmen diese Bauleitplanverfahrens anhand der Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung*<sup>1</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in weiterer Entfernung von Gewässern und liegt nicht innerhalb gesicherter oder faktischer Überschwemmungsgebiete. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht gegeben. Auch liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse aus früheren Überflutungen durch Starkregenereignissen vor. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung von Niederschlagswasser möglich ist. Angrenzende Baugebiete, die ein Ableiten von Niederschlagswasser in die zu überplanende Fläche verursachen

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Hochwasser- und Starregenrisiken in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe, Stand August 2019



könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden, bzw. liegen tiefer. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann hier nicht erkannt werden.

Aufgrund der im Süden des Plangebietes liegenden bzw. geneigten Fläche können Risiken durch Starkregenereignisse jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Risiko von wild abfließendem Wasser von den Hangflächen im Norden/Nordwesten ist aufgrund des Geländeprofiles und des Bewuchses jedoch als gering einzustufen. Auch sind solche Ereignisse nicht bekannt, die im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen erfordern würden.

Mit der Planung wird eine zusätzliche bauliche Versiegelung ermöglicht. Diese ist jedoch in Bezug auf die Größe des Baugebietes von knapp einem Hektar als untergeordnet zu bewerten. Nachdem der Gemeinde auch aus der Vergangenheit keine Ereignisse bekannt sind, die zu aus dem Plangebiet wildabfließenden Niederschlagswasser geführt haben, werden weitere Maßnahmen nicht als erforderlich erachtet. Dennoch werden zur Erhöhung der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser Gründächer festgesetzt bzw. ermöglicht. Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit wird von der Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge abgesehen.

Weiterhin ist das Kanalnetz ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes bei etwaigen seltenen Starkregenereignissen aufzunehmen (eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist nicht geplant). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes, bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, die Hauseingänge über Straßen- bzw. auf Höhe des natürlichen Geländeniveaus zu errichten. Von einer verbindlichen Festsetzung hierzu wird abgesehen, da ein erhöhtes Risiko für Problematiken durch Starkregenereignisse nicht erkannt werden kann. Erforderlichenfalls können Kellergeschosse als weiße Wannen ausgebildet werden. Im Rahmen der Bauplanung sind ggf. weiteren Erfordernissen zu berücksichtigen.

#### **A.6.11.4 Geothermie**

Erdwärmesonden sind am geplanten Standort mit einer maximalen Bohrtiefenbegrenzung von 75 m u. GOK (bzw. TOP Estheriensichten) möglich. Sollten die Estheriensichten früher angetroffen werden, ist die maximale Bohrtiefe entsprechend anzupassen. Grundwasserwärmepumpenanlagen sind mit einer maximalen Bohrtiefe von 40 m u. GOK (bzw. TOP Lehrbergschichten) möglich.

### **A.7 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.539 m <sup>2</sup>	76,5 %
Verkehrsflächen	1.939 m <sup>2</sup>	19,7 %

Öffentliche Grünflächen	382 m <sup>2</sup>	3,8 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>9.860 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **A.8 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt**

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaft. Durch die Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 9.860 m<sup>2</sup> großen Bereich entstehen Gebäude für Wohnzwecke mit einer Tagespflegestation sowie Stellplätze rund um das Gebiet und Aufenthaltsbereiche und Stellplätze im Innenhof. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer innerörtlich liegenden, bereits erschlossenen Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Des Weiteren stellt der Geltungsbereich eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich rund um das Plangebiet bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist.

## **B      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## **C      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Biotope im Untersuchungsraum .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordet.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordet .....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heßdorf-Süd“ (2019) .....	12
Abbildung 5: Schutzgebiete im Umfeld des Untersuchungsraums .....	13

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	25
--	----

## D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubes gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

## E Verzeichnis der Anlagen

- Änderung Bebauungsplan „Heßdorf Süd“ – Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Planungsstand Oktober, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, 31.10.2023
- BV Heßdorf Sonnenring, Fl.Nr. 584, Errichtung von Wohngebäuden, Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Schulze + Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 14.08.2023