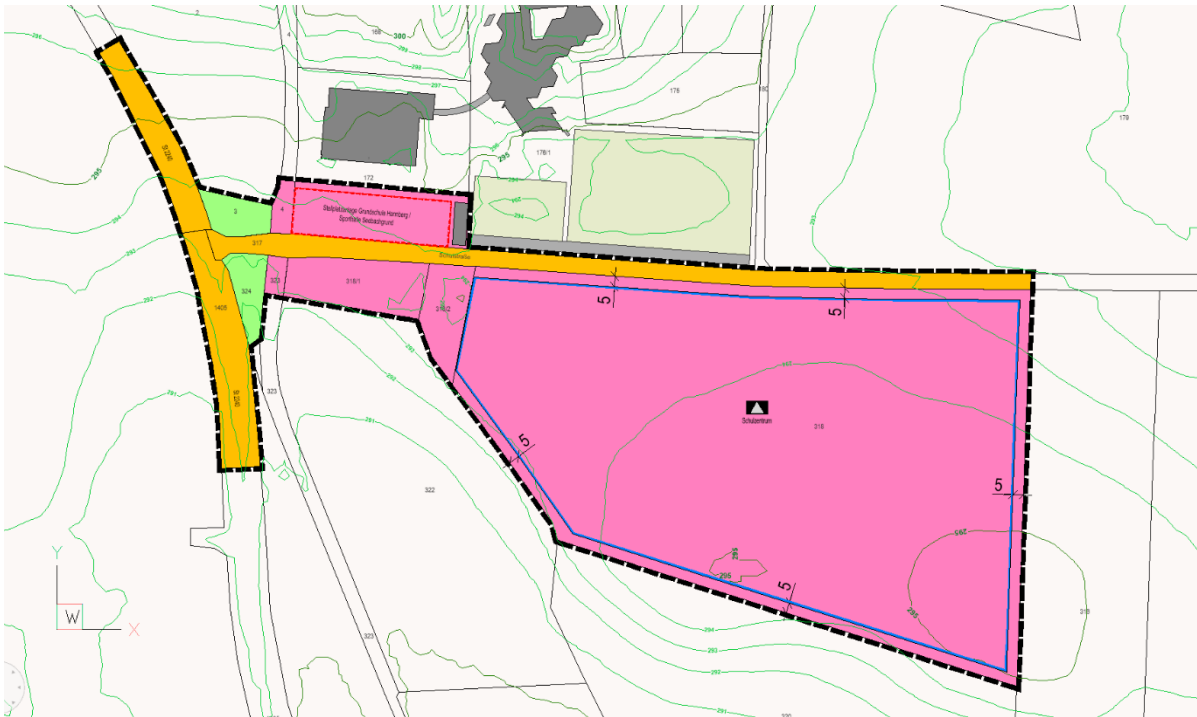




Gemeinde Heßdorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

**Bebauungsplan „Landkreisgymnasium Hannberg“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 12.05.2026

Auftraggeber: Gemeinde Heßdorf
vertreten durch
den Erster 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
Jasmin Fichtner	M.Sc. Geographie
Matthias Fleischhauer	Stadtplaner ByAK
Axel Reingruber	Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung

Planstand Vorentwurf vom 12.05.2026

Nürnberg, 12.05.2026
TB | MARKERT

Heßdorf, _____
Gemeinde Heßdorf

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Axel Gotthardt

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Wasserhaushalt	11
A.5.6	Immissionsschutz	11
A.5.7	Denkmalschutz	12
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten	12
A.6	Planinhalt	13
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	13
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
A.6.6	Bauweise	14
A.6.7	Grünordnung	15
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	17
A.6.9	Immissionsschutz	20
A.6.10	Gestaltungsvorschriften	20
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.6.12	Flächenbilanz	22
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	22
A.8	Interkommunale Abstimmung Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	23
A.9	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	23
A.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
B	Umweltbericht	25
B.1	Einleitung	25
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	25
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	28
B.2.1	Schutzgut Fläche	28
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	29
B.2.3	Schutzgut Boden	30
B.2.4	Schutzgut Wasser	31
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	31
B.2.6	Schutzgut Landschaft	32
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33

B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	34
B.2.9	Wechselwirkungen	35
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
B.3.1	Wirkfaktoren.....	35
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.....	39
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	39
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	40
B.3.10	Wechselwirkungen.....	40
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	40
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	41
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	41
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	41
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	42
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	42
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	42
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	43
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
B.7	Zusätzliche Angaben	43
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	44
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	45
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	45
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
C	Rechtsgrundlagen.....	47
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	48
E	Abkürzungsverzeichnis	49
F	Verzeichnis der Anlagen	49

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Schulbedarfsanalyse des Landkreises Erlangen-Höchstadt hat die Notwendigkeit eines fünften Gymnasiums im westlichen Teil des Landkreises ermittelt. Aufgrund der Zuwanderung von Familien mit Kindern in den Landkreis und der Wiedereinführung des 9-jährigen Gymnasiums übersteigen die Schülerzahlen die Kapazitäten der bestehenden Schulen. Dieser Trend wird auch durch die aktuelle Schülerzahlenprognose bis zum Jahr 2045 bestätigt.

In der Sitzung des Schulausschusses vom 29.01.2025 ist die Entscheidung für den Standort im Heßdorfer Ortsteil Hannberg getroffen worden. Der Landkreis hatte beim *Bayerischen Staatsministerium für Unterricht und Kultus* einen Antrag auf ein fünftes Gymnasium im Landkreis in der Gemeinde Heßdorf stellen. Das Kultusministerium hat diesen Antrag im April 2026 abschließend positiv beschieden.

Die Gemeinde Heßdorf strebt daher nun an, die Bauleitplanung zügig anzustoßen, um einen möglichst frühen Baubeginn realisieren zu können – als Beginn der voraussichtlich etwa dreijährigen Bauphase wird aktuell 2027 als realistisch angesehen. Die ersten Schülerinnen und Schüler könnten dann frühestens im Schuljahr 2030/31 im neuen Gymnasium unterrichtet werden.

A.2 Ziele und Zwecke

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ermöglichung des Neubaus eines Landkreisgymnasiums. Somit dient er dem Zweck der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Bildungsinfrastruktur im Landkreis Erlangen Höchstadt.

A.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB aufgestellt. Die 1. Flächennutzungsplanänderung hierzu erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Beide Bauleitpläne durchlaufen somit die gleichen Verfahrensschritte (insbesondere Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Heßdorfer Ortsteils Hannberg. Es umfasst eine Größe von insgesamt rund 51.577 m². Der Großteil des Geltungsbereichs – sämtliche Flächen östlich der Staatsstraße – befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heßdorf, die Staatsstraße befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern.



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets, maßstabslos, ↑ Norden
 (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Grundstück für das Gymnasium in Hannberg ist von Grünland und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Norden grenzt das Gelände einer Grundschule mit Schulgebäuden, Sporthalle und Sportfreiflächen an. Das Plangebiet selbst wird bislang hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren befinden sich ein Spielplatz, Verkehrs- sowie Stellplatzflächen und begleitende Grünflächen im Geltungsbereich.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schulstraße, welche in die Staatsstraße 2240 mündet.

Über die St 2240 und die von ihr abzweigenden Staats- und Kreisstraßen besteht Anschluss an alle umliegenden Ortsteile und Gemeinden. Rund 1,5 km südöstlich des Plangebiets findet sich die Anschlussstelle Nr. 81 Erlangen-West der BAB 3, weitere rund 8 km entfernt in südöstlicher Richtung liegt das Oberzentrum Erlangen.

Das Schulzentrum ist über straßenbegleitende Wege auch fußläufig und mit dem Fahrrad aus der Umgebung gut erreichbar, eine ÖPNV-Anbindung besteht über die Linien 203 Erlangen – Höchststadt a.d.Aisch und 202 Erlangen – Weisendorf.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild des Ortsteils Hannberg ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen und Einfamilienhäuser. Umliegend finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorrangig Ackerland und Grünland.

Das Gemeindegebiet Heßdorfs allgemein ist geprägt durch dörfliche Strukturen in den verschiedenen Ortsteilen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Einzelhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Umliegend um die besiedelten Flächen wird das Gemeindegebiet geprägt von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland, Grünland) sowie vereinzelt stehenden Gewässern und forstwirtschaftlicher Fläche.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG und tangiert keine amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope, Anteile sind jedoch in der „*Feldvogelkulissee Kiebitz*“ verzeichnet.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Kampfmittel oder sonstige Altlasten bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Gemeinde Heßdorf als Kommune ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraums Nürnberg/ Fürth/ Erlangen dargestellt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...] [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]

Daseinsvorsorge und Anpassung an den demographischen Wandel

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [1.2.2 (G)]
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- (...)
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. [1.2.2 (G)]

- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. [1.2.4 (G)]
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [8.1 (Z)]

Raumstruktur

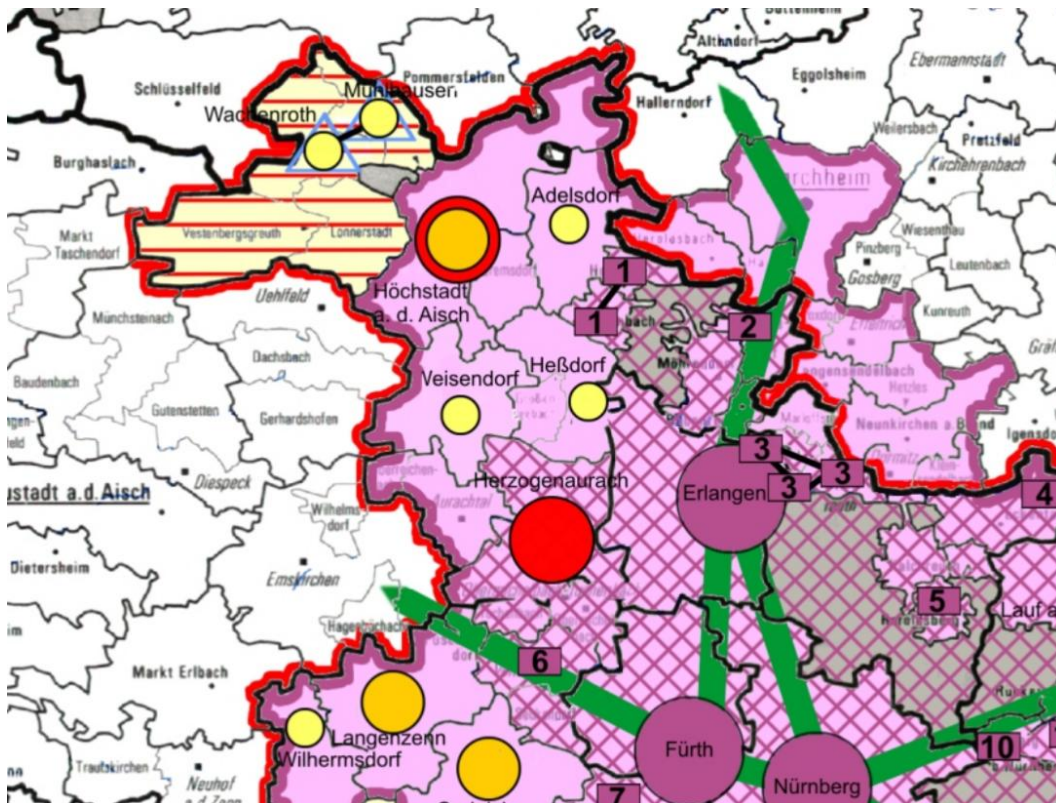
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - (...) [2.2.5 (G)]

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Stand 24.02.2025 stellt das Gemeindegebiet von Heßdorf als Kleinzentrum innerhalb der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dar.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- 1.6 Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.
- 2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern.



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort

Zentrale Doppel- und Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region

Gebietskategorien

- Grenze großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Äußere Verdichtungszone

Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Entwicklungachsen

- Entwicklungachse

Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan „Region Nürnberg“, Karte 1 Raumstruktur; Lage des Plangebiets näherungsweise unter dem Schriftzug „Heßdorf“

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf in der Fassung der Gesamtfortschreibung aus dem September 2024 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan lässt sich daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

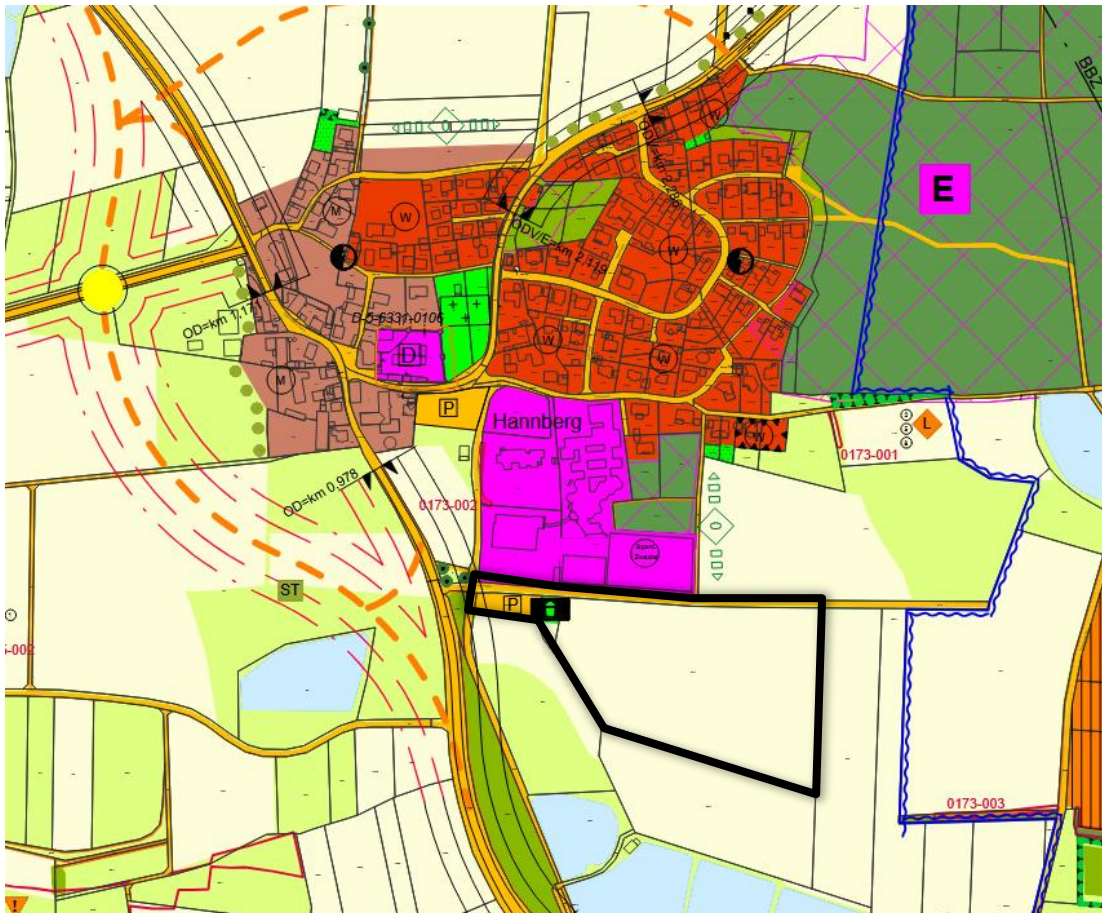


Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – Ortsteil Hannberg; Plangebiet näherungsweise schwarz umrandet; maßstabslos, ↑ Norden

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sodass für nicht-privilegierte Bauvorhaben kein Baurecht besteht. Für die Umsetzbarkeit des vorliegend geplanten Gymnasiums ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop oder gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Die nächsten Biotop befinden sich östlich des Plangebiets in einer Entfernung von 300 m (Komplex aus mageren Altgrasbeständen und Hecken nördlich von Heßdorf und Naßwiese nördlich von Heßdorf) und westlich in etwa 500 m Entfernung (Naßwiesen und artenreiches Feuchtgrünland im Seebach-Grund westlich von Heßdorf) sowie einige Ökokontoflächen (s. Abb. 4).

Das Plangebiet und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als „Feldvogelkullisse Kiebitz“ markiert.

In etwa 100 m Entfernung (in Richtung Osten) befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet.

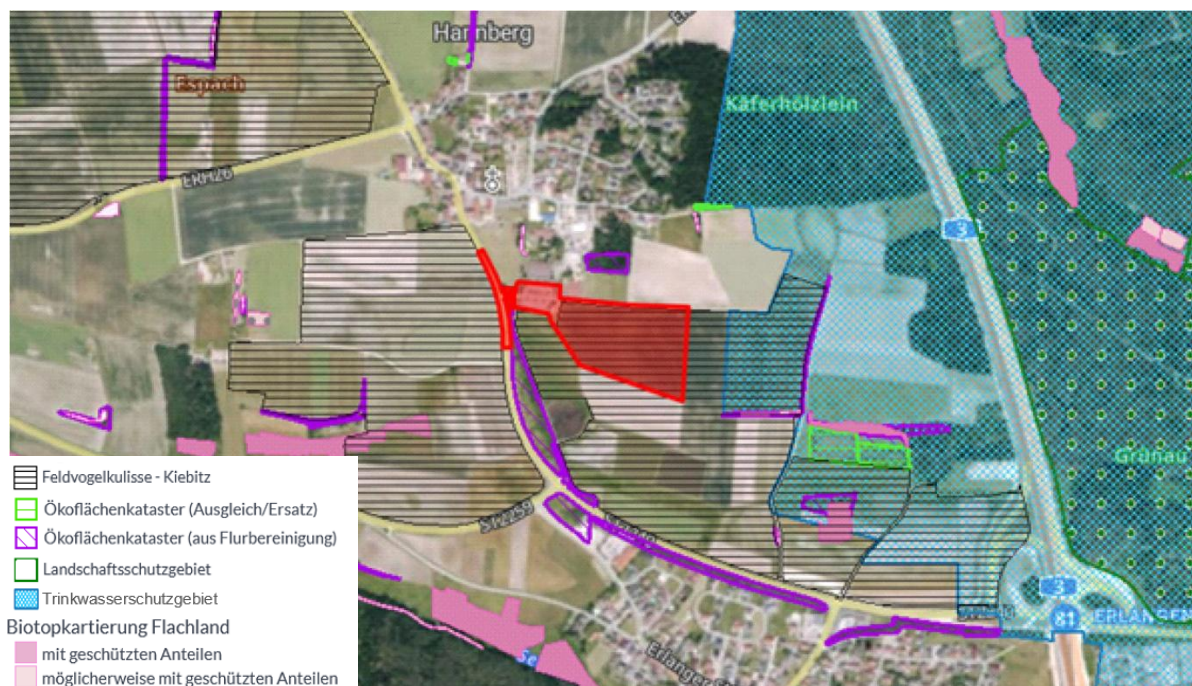


Abb. 2: Schutzgebiete, kartierte Biotope, Ökoflächen und Feldvogelkullisse Kiebitz im und um das Plangebiet
Quelle: Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas 2026

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

// Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt und wird über die Saison 2026 von der Bachmann Artenschutz GmbH erarbeitet. Diese wird den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt; etwaige erforderliche Ausgleichs-, Ersatz-, Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

A.5.5 Wasserhaushalt

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Fließgewässer. Rund 100 m südlich des Plangebiets befinden sich die Batzenweiher, vier künstlich angelegte stehende Gewässer. Da das Plangebiet bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und somit keinerlei Versiegelung aufweist, ist auftretendes Niederschlagswasser weitgehend versickert bzw. im Falle starker Niederschläge ggf. in Richtung Südwesten abgeflossen.

A.5.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet und seine Umgebung bestehen gegenwärtig keine regelungsbedürftigen Immissionseinflüsse. Gleichzeitig sind aufgrund der geplanten Nutzung als soziale Infrastruktur und der zur Ortslage Hannberg durch das bestehende Schulzentrum abgeschirmten bzw. in südlicher und östlicher Richtung an die offene Landschaft anschließenden Lage auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine relevanten bzw. regelungsbedürftigen Auswirkung auf außerhalb des Plangebiets liegende Immissionsorte zu erwarten.

A.5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das **Baudenkmal** D-5-72-133-38 „*Kreuzigungsgruppe, Kreuzifixus mit Assistenzfiguren, Gitterzaun, spätes 19. Jh.; an der Abzweigung Schulstraße versetzt.*“ Im direkten Umfeld befindet sich außerdem das Baudenkmal D-5-72-133-17 „*Pflug-reutmarterl*“ im nördlichen Bereich der ST2240. **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:

- 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.
- 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.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Bislang liegen noch keine Fachplanungen für das überplante Areal vor.

- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist, da absehbar aufgrund der Ortsrandlage und der verzeichneten Kiebitz-Kulisse ohnehin erforderlich, bereits beauftragt und befindet sich derzeit in der Erarbeitung.
- Darüber hinaus wird für den Anschluss des neuen Gymnasiums bzw. des mit ihm entstehenden Verkehrsaufkommens ein Umbau im Bereich der Einmündung der Schulstraße in die St 2240 notwendig werden. Je nach Art und Dimension des mit dem Staatlichen Bauamt Nürnbergs abzustimmenden Umbaus wird ggf. eine Vergrößerung des Geltungsbereichs auf die angrenzenden Flurstücke im Knotenbereich notwendig werden. Zur Ermittlung der Grundlagen für die Planung des neuen Einmündungsbereichs wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die Konzeption des vorliegenden Bauleitplans gibt nur einen groben Rahmen für die spätere Bebauung vor, da die exakten räumlichen und architektonischen Anforderungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Ziel ist, ein baurechtlich vorbereitetes und vollständig erschlossenes Grundstück an den Landkreis Erlangen-Höchstadt zu veräußern, der auch Eigentümer und Betreiber des Gymnasiums sein wird.

Primärer Regelungsinhalt der Festsetzungen ist es, den entstehenden Baukörper in seiner räumlichen und städtebaulichen Wirkung gegenüber dem bisherigen und durch die historisch bedeutsame Wehrkirche rund 300 m nordwestlich des Plangebiets geprägten Ortsbilds verträglich zu gestalten.

Hierzu dient neben der grundsätzlichen Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere die Höhenbeschränkung auf ca. 15 m in Bezug auf das derzeitige natürliche Gelände.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst als Hauptfläche das Flurstück Nr. 318 der Gemarkung Heßdorf mit einer Fläche von rund 3,91 ha, auf dem der Baukörper des Gymnasiums entstehen soll. Darüber hinaus werden die Parkplatzflächen und Verkehrswege des bestehenden Schulzentrums und der angrenzende Spielplatz (Teilfläche Flst.-Nr. 172 der Gmkg. Hannberg sowie Flst.-Nrn. 318/1, 318/2 und Teilfläche Flst.-Nr. 317 der Gmkg. Heßdorf) sowie ein Abschnitt der das Plangebiet erschließenden Staatsstraße 2240 (Teilflächen der Flst.-Nr. 171/2 der Gmkg. Hannberg und Flst.-Nr. 1405 der Gmkg. Heßdorf mit Flst.-Nr. 3 der Gmkg. Hannberg und Teilfläche Flst.-Nr. 324 der Gmkg. Heßdorf) und des parallel zu ihr verlaufenden Fuß- und Radwegs (Teilflächen Flst.-Nr. 4 der Gmkg. Hannberg und Flst.-Nr. 323 der Gmkg. Heßdorf) mit einer Fläche von zusammen weiteren 1,25 ha überplant; die Flächen nördlich der Schulstraße liegen hierbei auf Hannberger Gemarkung, jene südlich einschließlich der Schulstraße auf Heßdorfer Gemarkung.

// Je nach erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Staatsstraße kann die Aufnahme (von Teilflächen) weiterer umliegender Flurstücke erforderlich werden.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird, wie für die vorgesehene Nutzung als Gymnasium erforderlich und zweckmäßig, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung *Schulzentrum*.

// Hiermit sind nachzeitigem Informationsstand die Anforderungen an das Plangebiet vollständig abgedeckt. Sollten sich im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse oder Anforderungen seitens des Landkreises Erlangen-Höchstadt ergeben, wird die Planung ggf. angepasst.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gilt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Die architektonische Ausgestaltung des Plangebiets ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt; um eine hohe Aufenthaltsqualität für Schüler, Lehrer und anderes Schulpersonal zu gewährleisten sowie eine landschaftsplanerisch attraktive Freiflächengestaltung zu ermöglichen, sollte allerdings angestrebt werden, die festgesetzte GRZ nicht nennenswert zu überschreiten.

Das hinzukommende Gebäude wird den Ortsteil Hannberg in Richtung Süden in die offene Landschaft hinaus ausdehnen und die bisherige Raumkante, gebildet aus Sporthalle und Schulgebäude der Grundschule und dem östlich angrenzenden Waldstück, durchbrechen. Zudem wird das Gymnasium aufgrund der topografisch leicht erhöhten Lage weithin sichtbar sein. Um die Sichtbeziehung aus der freien Landschaft und aus Richtung Heßdorf zum Ortsteil Hannberg, insbesondere dessen Wehrkirche, zu wahren, wird die Höhe des Gymnasiums auf einen absoluten Wert von 310,0 m über NHN begrenzt. Dies sind rund 15 m über dem natürlichen Geländeniveau und damit ausreichend für – bei üblichen architektonischen Maßen für Zweckbauten – drei Geschosse. Der vorliegende Bebauungsplan soll für die spätere Hochbauplanung offenhalten, in welcher Bauform die für die Unterbringung der voraussichtlichen Zahl von 600 – 700 Schülern erforderlichen Räumlichkeiten umgesetzt werden sollen. Gesonderte Kriterien werden zu gegebener Zeit in die Ausschreibung der architektonischen Leistungen aufgenommen.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Um ein hohes Maß an Flexibilität für die über einen Wettbewerb stattfindende Hochbauplanung zu gewährleisten, umfasst die Baugrenze nahezu das gesamte Flurstück Nr. 318. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten. Hierbei wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 kein Gebrauch gemacht.

A.6.6 Bauweise

Es handelt sich bei der vorgesehenen Nutzung regelmäßig in Funktion und Abmessungen um einen Sonderbau, bei dem allein aufgrund der Gebäudelänge von einer abweichenden Bauweise auszugehen wäre. Hinzu kommen etwaige architektonische Besonderheiten wie An- oder Vorbauten, Verbindungsgänge, gemeinsam genutzte Treppenhäuser oder zusammenhängende Überdachungen, auf die die üblichen Abstandsflächen oder Brandschutzansätze nicht ohne Weiteres angewandt werden können.

Von der Festsetzung einer Bauweise wird für die vorliegende Planung abgesehen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange kann aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen werden; die städtebauliche Wirkung wird über das Maß der baulichen Nutzung (vgl. A.6.4) und die Gestaltungsvorschriften (vgl. A.6.10) hinreichend gesteuert.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Eine grünordnerische Konzeption liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor und wird // *im weiteren Verfahren ergänzt.*

Angestrebt wird unter anderem eine Neupflanzung von Gehölzen sowie der weitgehende Erhalt bestehender Gehölze.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.7.2 Erhalt Gehölze

// *Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich teilweise junge bis mittelalte Gehölzformationen und Einzelbäume entlang von Verkehrsflächen. Inwieweit diese durch Erschließungsflächen beeinträchtigt werden könnten, ist zum jetzigen Kenntnisstand noch nicht ersichtlich. Angestrebt wird ein Erhalt der Gehölze, eine genaue Festsetzung zu erhaltender Gehölze erfolgt im weiteren Verfahren.*

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher

Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.7.3 Pflanzmaßnahmen

// *Eine Verortung und genaue Festlegung der Flächen für Pflanzmaßnahmen ist nach derzeitigem Planungsstand noch nicht erfolgt und wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Eingrünung

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Gehölzstreifen sind in einer Breite von 3,0 m (2-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplätze sind mit stadtklimaresistenten Baumarten der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 4x verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit einem Abstand von mind. 10cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Die max. Höhe der Zäune darf 2,0 m betragen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

A.6.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zu leistenden Ausgleichsflächen sowie deren Konzept werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.6.7.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen sowie Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.7.6 Artenliste

// *Eine Artenliste für wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

A.6.8.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 51.577 m².

// Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nicht alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorliegende Planung eine Veränderung erfahren. Nicht betroffene Bereiche werden im weiteren Verfahren noch aus der Bestandsberechnung ausgenommen.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker intensiv	39.449	2	0,6	47.338,8
B112 mesophiles Gebüsch	116	10	0,6	696,0
B312 Einzelbäume und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen Arten	451	9	0,6	2.435,4
G211 mäßig extensives Grünland	136	6	0,6	489,6
P11 Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	314	5	0,6	942,0
P32 Spielplatz unversiegelt	989	2	0,6	1.186,8
V11 Verkehrsfläche versiegelt	3.116	0	0,6	-
V12 Verkehrsflächen befestigt	2.195	1	0,6	1.317,0
V32 Wirtschaftsweg befestigt	1.194	1	0,6	716,4
V331 Wirtschaftsweg, unbefestigt, unbewachsen	87	2	0,6	104,4
V51 Verkehrsflächenbegleitende Grünfläche	3.361	3	0,6	6.049,8
X4 Einzelgebäude	169	0	0,6	-
Summe	51.577			61.276
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				61.276



Abb. 3: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in sehr geringem Maße betroffen.

// Hiermit sind nach derzeitigem Informationsstand die Anforderungen an das Plangebiet vollständig abgedeckt. Sollten sich im Laufe des Verfahrens neue Erkenntnisse oder Anforderungen ergeben, wird die Berechnung ggf. angepasst.

A.6.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Gesamtausgleich von **61.276 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.9 Immissionsschutz

// *Derzeit liegen keine Informationen zur Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen – vornehmlich etwa aufgrund der am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße 2240 – vor. Neue Erkenntnisse werden an dieser Stelle ggf. nach der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.*

A.6.10 Gestaltungsvorschriften

Die architektonische Ausgestaltung des Plangebiets ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Primäres Ziel der festgesetzten Gestaltungsvorschriften ist daher, die grobe Kubatur mittels Gebäudehöhe und Dachformen festzulegen und die Blickbezüge zur historischen Wehrkirche in Hannberg (vgl. auch A.6.4) aufrechtzuerhalten. Die Konkretisierung des Baus und damit auch eine orts- und landschaftsbildverträgliche äußere Erscheinung wird erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über die Ausschreibung architektonischer Leistungen durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt als Bauherrn erfolgen.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Schulstraße erschlossen, die bislang lediglich Zufahrt zum südlichen Parkplatz der Grundschule und Sporthalle ist. Die Straße ist nur rudimentär ausgebaut und bereits für regelmäßigen Begegnungsverkehr von Pkw zu schmal, für den notwendigerweise zukünftig stattfindenden Linienbusverkehr völlig ungeeignet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll daher sowohl die Schulstraße ertüchtigt als auch ihre Einmündung in die Staatsstraße umgebaut und aufgeweitet werden. Art und Umfang des Umbaus sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens im Laufe des Verfahren noch festzulegen.

// *Die von einer etwaigen Erweiterung der Verkehrsflächen betroffenen Flurstücke (Nr. 3 Gmkg. Hannberg und Nr. 324 Gmkg. Heßdorf) werden in der vorliegenden Planfassung als Bestandteil des Geltungsbereichs mit aufgenommen, zunächst jedoch deckungsgleich zum realen Status quo als Grünfläche festgesetzt.*

Der Standort des Gymnasiums ist auch fußläufig und mit dem Fahrrad aus den Ortschaften in der Umgebung gut erreichbar, hierfür besteht ein gut ausgebautes Netz aus straßenunabhängigen und die Staats- und Kreisstraßen begleitenden und überwiegend asphaltierten Radwegen. Einer dieser Rad- und Fußwege kreuzt die das Plangebiet erschließende Schulstraße unmittelbar im Einmündungsbereich an der St 2240. Dieser Kreuzungsbereich muss aufgrund des mit Betriebsaufnahme des Gymnasiums steigenden Fahrrad- und Kraftfahrzeugverkehrsaufkommens absehbar ebenfalls umgebaut werden, um die Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Über die St 2240 und die von ihr abzweigenden Staats- und Kreisstraßen ist der Anschluss an alle umliegenden Ortsteile und Gemeinden sowie in rund 1,5 km Entfernung auch an die Anschlussstelle Nr. 81 Erlangen-West der BAB 3 gegeben.

// *Eine Abstimmung hinsichtlich der zukünftigen Busverkehre (Haltestelle und Linienwege) der örtlichen Nahverkehrsbetriebe hat im weiteren Verlauf noch zu erfolgen.*

A.6.11.2 Stromversorgung

// Eine Stromversorgung liegt derzeit nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang an. Die Notwendigkeiten zum Ausbau des Leitungsnetzes werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im weiteren Verfahren hier ergänzt.

A.6.11.3 Gasversorgung

// Eine Gasversorgung liegt derzeit nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang an. Ob ein Netzausbau politisch, technisch und wirtschaftlich infrage kommt bzw. welche Ausbaumaßnahmen hierfür erforderlich wären, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im weiteren Verfahren hier ergänzt.

A.6.11.4 Wasserversorgung

// Eine Wasserversorgung liegt derzeit nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang an. Die Notwendigkeiten zum Ausbau des Leitungsnetzes werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im weiteren Verfahren hier ergänzt.

A.6.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

// Lage, Auslastung und Zustand des örtlichen Kanalnetzes sind derzeit nicht bekannt. Die Notwendigkeit eines etwaigen Ausbaus des Leitungsnetzes wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt und im weiteren Verfahren hier ergänzt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt vsl. über Zuleitung zur Kläranlage der Stadt Erlangen durch das am Plangebiet vorbeilaufende Kanalsystem des Abwasserverbands Seebachgrund im Ortsteil Hannberg.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Stellplätze und Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Schotterrasen) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen darf Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

A.6.11.6 Brandschutz

Aussagen zum Brandschutz des Gymnasiums sowie etwaiger weiterer Gebäude sind aufgrund des nur vage gelegten baurechtlichen Rahmens Bestandteil der Bauausführungsplanung und nicht des vorliegenden Bebauungsplans.

A.6.11.7 Stellplätze

Die Gemeinde Heßdorf verfügt über eine „Satzung über die Einführung einer Pflicht von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)“. Die Stellplätze sind entsprechend dieser Satzung herzustellen, der Schlüssel beträgt für Schulen:

1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre

Die genaue Anzahl an erforderlichen Stellplätzen kann erst im Rahmen der nachgeordneten Planung ermittelt werden, wenn seitens des Landkreises Erlangen-Höchstadt festgelegt wird, wie viele Schüler in wie vielen Klassen das Gymnasium besuchen sollen.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche	44.069 m ²	85,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.406 m ²	12,4 %
<i>davon Staatsstraße 2240</i>	<i>3.173 m²</i>	
<i>davon Schulstraße inkl. Erweiterung nach Osten</i>	<i>3.233 m²</i>	
Öffentliche Grünflächen	1.102 m ²	2,1 %
Fläche gesamt	51.577 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet bestehen keine nachrichtlich zu übernehmenden Inhalte.

Rund 80 m östlich des Geltungsbereichs beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Heßdorf“, Gebietskennzahl 2210633100104, festgesetzt am 15.09.2005 durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt. Durch die vorliegende vorhabenbezogene Änderung ergibt sich keine geänderte Betroffenheit hinsichtlich des Trinkwasserschutzes.

A.8 Interkommunale Abstimmung Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Die Planung findet auf Ersuchen des Landkreises Erlangen-Höchststadt statt und dient der Bedarfsdeckung im Schulwesen für zahlreiche Ortschaften im westlichen Teil des Landkreises. In der zurückliegenden Vorplanungsphase wurden die Rahmenbedingungen für und Anforderungen an die neue Schule ermittelt und mehrere infrage kommende Standorte verglichen, aus denen der vorliegende in Heßdorf-Hannberg als der am besten geeignete hervorging. Das Vorhaben kann daher als interkommunal abgestimmt angesehen werden.

Die Bauleitplanung erfüllt die Kriterien der übergeordneten Planungsebenen und dient der Daseinsvorsorge sowie der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse bzw. gleichwertiger Bildungschancen und steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

A.9 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist nicht von Maßnahmen oder Flächen des Hochwasserschutzes betroffen, auch befinden sich keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen in der Nähe. Durch die topografisch erhöhte Lage gegenüber der Umgebung ist die Überschwemmungsgefahr äußerst gering. Der Umgang mit Starkregenereignissen bzw. oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ist im Rahmen der Objekt- und Freiflächenplanung zu konkretisieren; im vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich grundlegende Regelungen zu versickerungsfähigen Belägen und Dachbegrünung getroffen, über die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (Überschreitung bis maximal 0,8) grundsätzlich ausreichende versickerungsfähige Flächen vorgehalten und darüber hinaus mittels des Spielraums für Geländemodellierungen geringe Oberflächenneigungen und damit Abflussgeschwindigkeiten ermöglicht.

A.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verbesserung der regionalen Versorgung mit sozialer (Bildungs-)Infrastruktur

Gewünschte Folge und Grund für die vorliegende Planung ist die Verbesserung der Abdeckung mit weiterführenden Schulen – hier: einem Gymnasium – im westlichen Landkreis Erlangen-Höchststadt. Hierdurch entsteht eine wohnortnahe, auch fußläufig oder mit dem ÖPNV und dem Fahrrad gut erreichbare Bildungsstätte, die zur Attraktivität des Erlanger Umlands als Wohn- und Arbeitsstandort beiträgt und so mittel- bis langfristig eine stabile demografische und auch wirtschaftliche Entwicklung der Region sichern kann.

Verkehr + Verkehrslärm

Die beabsichtigte Nutzung wird zunächst während der Bauphase verstärkten Verkehr auf der Staatsstraße 2240 sowie den Zubringer- und Verbindungsstraßen verursachen, relevant sind hier insbesondere die Transportfahrten mit Schwerverkehr. Dieser ist mit Lärm- und Lichtemissionen für die Anwohner Hannbergs und der umliegenden Ortschaften verbunden.

Im Betrieb des Gymnasiums sind in moderatem Umfang zusätzliche Verkehre auf den Anschlussstraßen zu erwarten, die anteilig auf Pkw-Verkehr (überwiegend Schulpersonal sowie Hol- und Bring-Verkehr) und Busverkehr (neue Haltestelle; Änderungen am Linienplan derzeit offen) entfallen.

Immissionen

Von der überplanten Fläche gehen derzeit aufgrund der Nutzung als Landwirtschaftsfläche keinen regelungsbedürftigen Emissionen aus; gleichzeitig ist sie selbst keinen besonderen oder regelungsbedürftigen Immissionen ausgesetzt.

Die Umsetzung der Bauleitplanung führt abgesehen von den vorgenannten verkehrsbedingten Emissionen in erster Linie zu sozialem Lärm durch den regulären Schulbetrieb. Dieser ist im Regelfall zu dulden und nicht regelungsbedürftig. Geplante Veranstaltungen, etwa Schulfeste oder Sportaktivitäten in den Abendstunden oder an Wochenenden, unterliegen den üblichen Genehmigungsanforderungen an Ruhezeiten, Lärmschutz, etc. Weitere Immissionen durch Licht oder Gerüche sind für die Umgebung nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wurden einige gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu steuern und Beeinträchtigungen trotz der Verschiebung und Neustrukturierung des südlichen Ortsrands von Hannberg gering zu halten.

Boden

Durch die Umnutzung der überplanten Flächen kommt es zu großflächigen Eingriffen in intensiv genutzte Ackerböden. In den Bereichen, die durch Bebauung oder Verkehrsflächen vollständig versiegelt werden, gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Die Böden im Plangebiet besitzen keine hohe Wertigkeit und sind durch landwirtschaftliches Gerät sowie Stoffeinträge aus der Landwirtschaft vorbelastet, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

Wasserhaushalt + Umwelt

Durch die zu erwartende Versiegelung werden sich geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben. Eine Versickerung ist im Plangebiet zukünftig nur noch teilweise möglich, der Oberflächenabfluss wird auf den überbauten und den (teil)versiegelten Flächen zunehmen. Das abgeleitete Niederschlagswasser wird dem System jedoch nicht – etwa durch Einleitung in die Kanalisation – komplett entzogen, sondern soll in erster Instanz ortsnah versickert und verdunstet werden (Erhalt von Freiflächen sowie ggf. Geländemodellierung und Anlage von Retentionsbecken im Rahmen der nachgeordneten landschaftsarchitektonischen Detailplanung). Auch eine Einleitung in die rund 600 m südwestlich verlaufende Seebach wäre topografisch möglich.

Schutzgebiete des Arten- und/oder Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen, aufgrund der Lage am Ortsrand und in einer gekennzeichneten Kulisse für den Kiebitz wird jedoch die Betroffenheit schutzwürdiger Arten in einer bereits beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Da das Plangebiet auf drei Seiten an die freie Landschaft anschließt und sich aufgrund der Bebauung keine Kulisseneffekte oder unüberwindbare räumliche Barrieren ergeben, ist für die Umwelt zum derzeitigen Stand insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Heßdorf plant am südlichen Rand des Ortsteils Hannberg ein Gymnasium, das im westlichen Bereich des Landkreises Erlangen-Höchstadt das fünfte Landkreisgymnasium darstellen soll. Hierzu wird der Bebauungsplan „Landkreisgymnasium Hannberg“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 51.577 m² umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ermöglichung des Neubaus des Landkreisgymnasiums. Somit dient er dem Zweck der Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden Bildungsinfrastruktur im Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Das Plangebiet schließt die unter Kapitel A.6.2 genannten Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau des Landkreisgymnasiums vorgesehen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung in Richtung der offenen Landschaft zu realisieren (vgl. Kapitel A.6.7).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **BayDschG**
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope innerhalb des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Etwa 100 m in östliche Richtung befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Gebietskennzahl 2210633100104). Darüber hinaus liegt in etwa 700 m Entfernung (in östlicher Richtung), hinter der von Nord nach Süd verlaufenden Autobahn A3, ein Landschaftsschutzgebiet „Grünau“, LSG-00340.01).

Im weiteren Umfeld des Plangebiets liegen vereinzelte kartierte Biotope sowie Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster.

Das Plangebiet liegt innerhalb der *Feldvogelkulisse Kiebitz*.

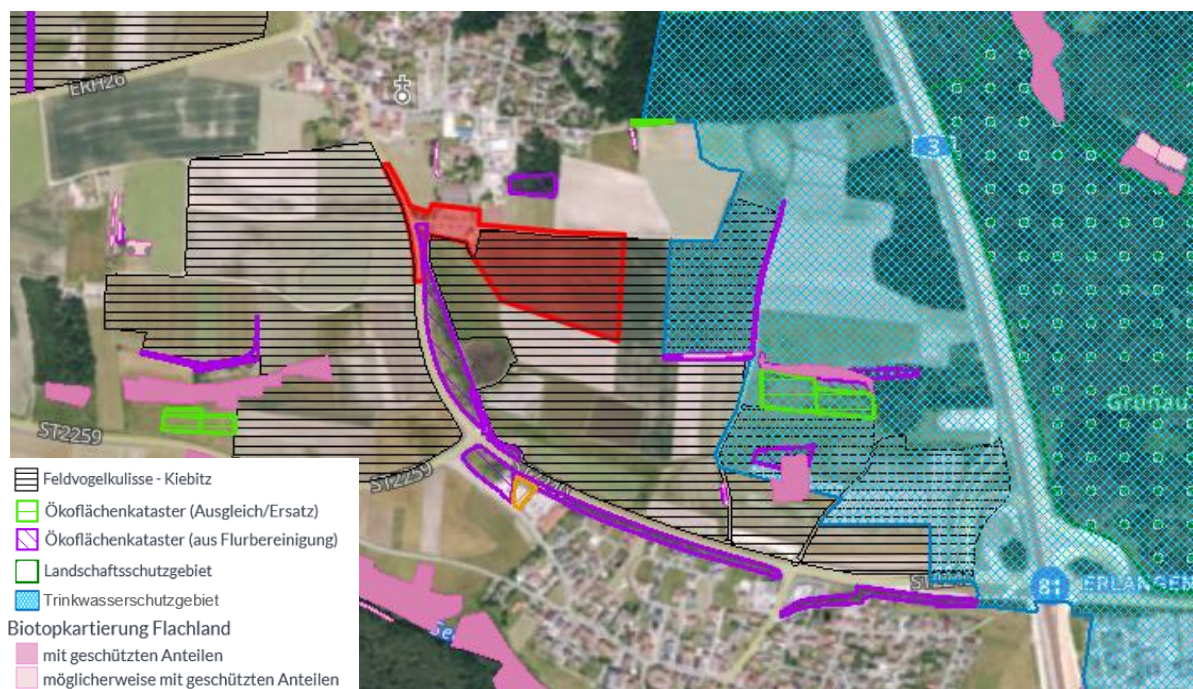


Abb. 4: Schutzgebiete, kartierte Biotope, Ökoflächen und Feldvogelkulisse Kiebitz im und um das Plangebiet²

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg (7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg (7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

² Vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de>

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Erlangen-Höchstädt (Bearbeitungsstand März 2001) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (Nr. 113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2025 in der Weiterentwicklung der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.³ Für Bayern selbst wird in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie eine Flächenneuanspruchnahme von 5 ha / Tag bis 2030 angestrebt, die durch qualitätsvolle Innenentwicklung erreicht werden soll.⁴

Nach Angaben des Bay. Wirtschaftsministeriums betrug der Flächenverbrauch in Bayern im Jahr 2024 durchschnittlich 9,8 ha pro Tag und lag damit niedriger als im Vorjahr (2023: 12,4 ha pro Tag).⁵ Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft dennoch deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Heßdorf beträgt etwa 2.477 ha, die Bodenflächen unterteilen sich nach folgender Nutzungsart und Größe:

³ Vgl. BMUKN (2025). Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/nachhaltigkeitsstrategie>

⁴ Vgl. STMUV. Flächensparen in Bayern. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm>

⁵ Vgl. STMWI. Flächennutzung – Flächenverbrauch. <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumbewachung/daten-zur-raumbewachung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/> (Datenstand: September 2025)

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2021 und 2022

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2021 ¹⁾		2022	
	ha	%	ha	%
Siedlung	157	6,3	160	6,5
dar.: Wohnbaufläche	69	2,8	71	2,9
Industrie- und Gewerbefläche	30	1,2	30	1,2
Verkehr	144	5,8	141	5,7
Vegetation	1 931	78,0	1 932	78,0
dar.: Landwirtschaft	994	40,1	995	40,2
Wald	809	32,7	814	32,9
Gewässer	245	9,9	244	9,9
Bodenfläche insgesamt	2 477	100,0	2 477	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	297	12,0	298	12,0

 Abb. 3: Ausschnitt aus der Statistik kommunal 2024, 09 572 133 Heßdorf⁶

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 51.577 m². Bei der Fläche handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Entsprechend sind aktuell keine Versiegelungen vorhanden. Die restlichen Flächen umfassen einen kleinen Spielplatz, einen Parkplatz sowie einen Teil der angrenzenden Staatsstraße St 2240.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet wird die unversiegelte Fläche derzeit größtenteils als Acker genutzt. Fragmentarisch können Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen, bei der Begehung und Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen wurden jedoch keine aufgefunden. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Das Plangebiet liegt beinahe komplett innerhalb der Feldvogelkulisse des Kiebitzes.

Im Plangebiet ist grundsätzlich das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Durch die direkte Nähe zur Staatsstraße St. 2240 sowie die nahe gelegene Autobahn A3 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der überörtlichen Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet auswirken können. Die Verkehrsbelastung, berechnet in der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke [Kfz/24h] (DTV) zeigt, dass innerhalb eines Tages durchschnittlich 4.183 Fahrzeuge die Staatsstraße (Zählerstelle 63319471) und 51.055 Fahrzeuge die Autobahn (Zählerstelle 63319001) nutzen und dabei das Plangebiet passieren.⁷

⁶ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023). https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09572133.pdf

⁷ Vgl. BAYSIS. <https://www.baysis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35>

Aus der Umgebungslärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen in Bayern (siehe BayernAtlas) ergibt sich für den Großteils des Plangebiets ein Pegel, ausgehend von der Autobahn A3, von 60 bis 64 dB(A).

Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich überwiegend um fein- bis grobkörnigen Sandstein des Unteren Burgsandsteins (Löwenstein-Formation). Der südliche Teilbereich der Straße (westlicher Geltungsbereich) befindet sich innerhalb eines Bereichs mit polygenetischer oder fluviatiler Talfüllung.

Als Bodentyp herrschen im Plangebiet vor allem Regosole und Pelosole (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Bodeneinheit 442b) vor. Daneben treten Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus (grusführendem) Sand bis Sandlehm auf (Bodeneinheit 429a).

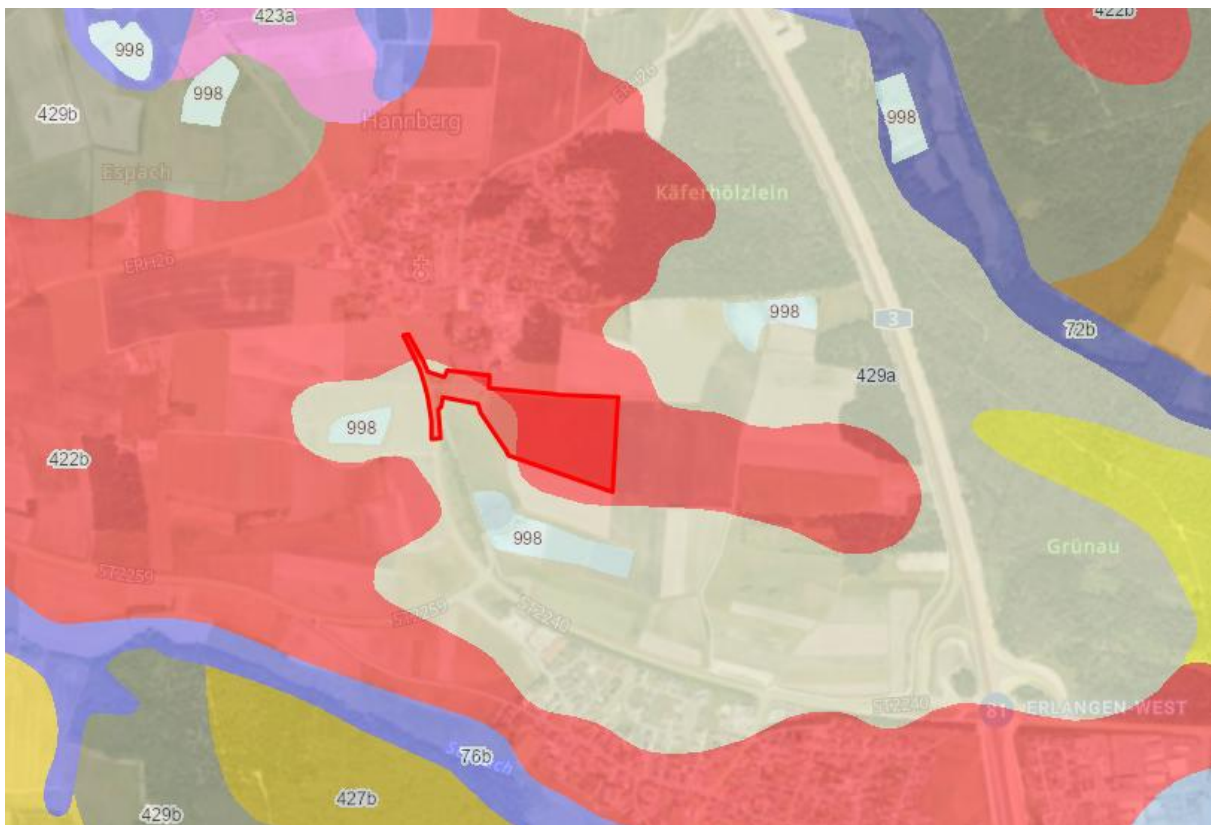


Abb. 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayerns⁸

422b	Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund
429a	Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol- Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein

⁸ Vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de>

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kann es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Staatsstraße St 2240 kommen, die in das Plangebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Plangebiet eingetragen werden.

Aufgrund der Vorbelastung und Nutzungseinschränkungen wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als wenig empfindlich eingestuft.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „Heßdorf“ (Gebietskennzahl 2210633100104) liegt etwa 100 m östlich des Geltungsbereichs. Rund 100 m südlich des Plangebiets befinden sich die Batzenweiher, vier künstlich angelegte stehende Gewässer.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Acker genutzt und ist weitgehend unversiegelt, so dass Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickern kann.

Dem Schutzgut Wasser wird also eine geringe Bedeutung zugeordnet. Es besteht jedoch die Möglichkeit von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser aufgrund des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem kann Streusalz, das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilt wird, durch Sprühnebel in das Plangebiet eingetragen werden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen und begrenzt sich folglich nur auf das direkte Umfeld. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Plangebiet kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Staatsstraße sowie zur Autobahn sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungsstruktur und umfasst überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) mit geringer Reliefausprägung. Das Gelände ist insgesamt nahezu eben bis schwach geneigt und besitzt keine ausgeprägten landschaftsformenden Elemente. Der Nordwesten des Geltungsbereichs umfasst derzeit einen Teil der Staatsstraße, einen Parkplatz sowie einen kleinen Spielplatz. Hier sind einzelne Gehölzstrukturen vorhanden.

Auf der Ackerfläche fehlen landschaftsprägende Strukturelemente wie Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze. Die Fläche wirkt weitgehend strukturfrei und ausgeräumt und ist durch eine anthropogene Nutzung geprägt.

Dadurch kommt dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben zu.

Das Umfeld des Plangebiets ist weitgehend von weiteren Ackerflächen geprägt. Im Südwesten finden sich zur Staatsstraße hin mehrere Feldgehölze sowie die Batzenweiher. Im Norden schließen der Ortsteil Hannberg, Heßdorf sowie weiter östlich Wälder an. Dazu verlaufen entlang der Staatsstraße im Westen des Plangebiets ein gekennzeichnete Radweg sowie zwei örtliche Wanderwege, die im BayernAtlas dargestellt werden.

Eine deutliche landschaftliche Vorbelastung besteht durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sowie die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen im Norden. Diese Elemente prägen das Landschaftsbild stärker als die offene Fläche selbst. Zudem ist der Großteil des Plangebiets durch seine Nutzung Teil einer funktional geprägten Agrarlandschaft ohne besondere Erlebnisqualität.

Aufgrund der geringen Reliefausprägung, der fehlenden landschaftsgliedernden Strukturen, der bestehenden Vorbelastungen sowie der Lage kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

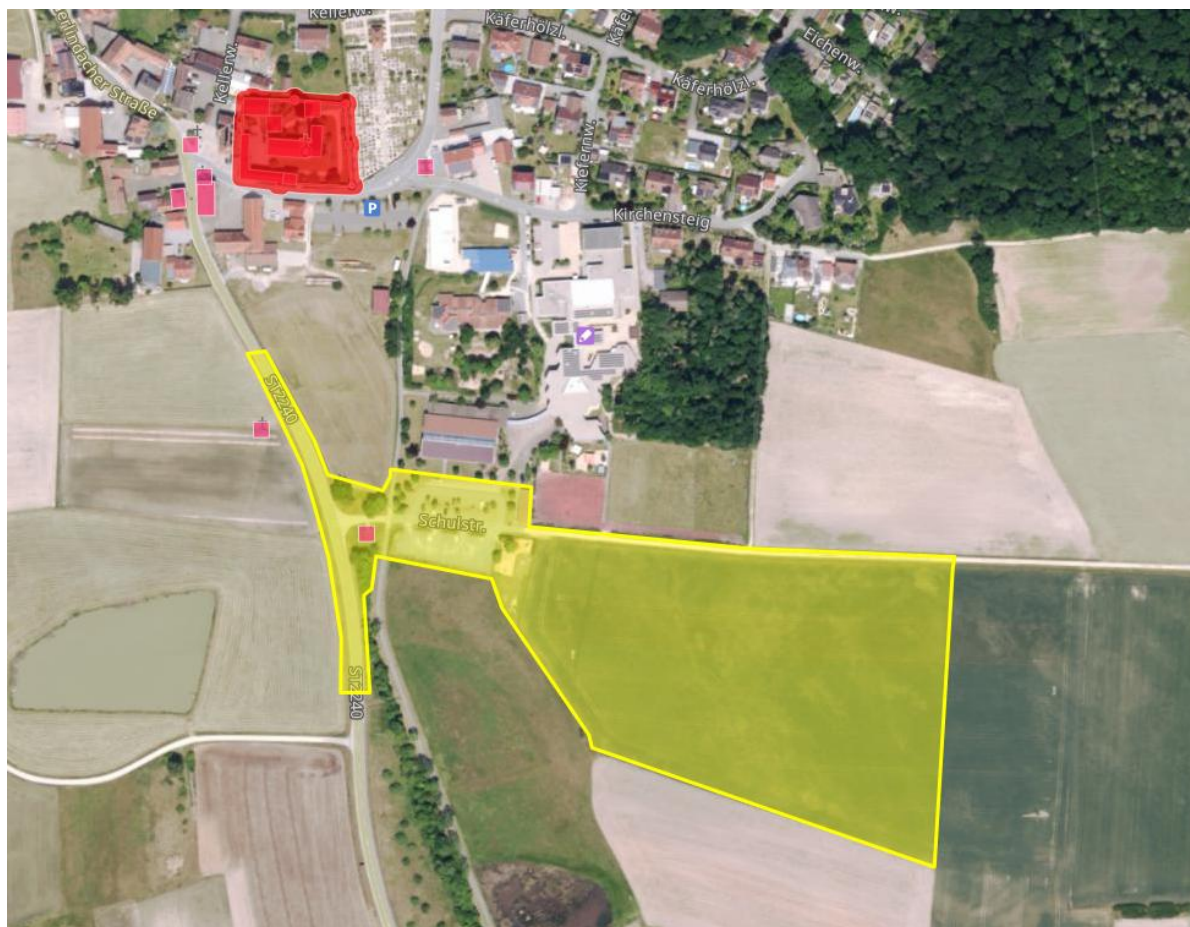


Abb. 6: Baudenkmäler (rosa) und Ensembles (rot) im direkten Umfeld des Plangebiets (gelb)⁹

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-5-72-133-38 „Kreuzigungsgruppe, Kreuzifixus mit Assistenzfiguren, Gitterzaun, spätes 19. Jh.; an der Abzweigung Schulstraße versetzt.“

⁹ Vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de>

Im direkten Umfeld befindet sich außerdem das Baudenkmal D-5-72-133-17 „Pflugreutmarterl“ im nördlichen Bereich der ST2240.

Etwa 300 m nordöstlich befindet sich in Hannberg die historische Wehrkirche Mariae Geburt und St.Katharina mit mehreren denkgeschützten Gebäuden und Gebäudeteilen. Das Ensemble ist nicht als besonders landschaftsprägendes Denkmal klassifiziert, prägt aber dennoch die Ortsansicht von Hannberg aus verschiedenen Blickrichtungen. Durch Höhenbegrenzungen, weitere bereits vorgelagerte Gebäude sowie das ansteigende Gelände wirkt sich das Vorhaben nur in sehr geringem Umfang auf die Wahrnehmung der denkmalgeschützten Gebäude aus.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleiner Spielplatz, der von der ansässigen Bevölkerung genutzt wird. Auf der restlichen Fläche, die einen Teil der Staatsstraße, einen Parkplatz sowie eine große landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst, befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen zur Stundenerholung (beispielsweise für Spaziergänge) genutzt.

Östlich angrenzend verlaufen ein Radweg („Landkreis Erlangen-Höchstadt – Wegenetz des Landkreises“, Freizeitwege-ID 25371) sowie zwei örtliche Wanderwege („Deutscher Volkssportverband/ Heßdorf-Seebachgrund-Wanderweg“; Freizeitwege-ID 16768; „Stadt Erlangen, OT Dechsendorf – weiß auf grün 6“, Freizeitwege-ID 16770).

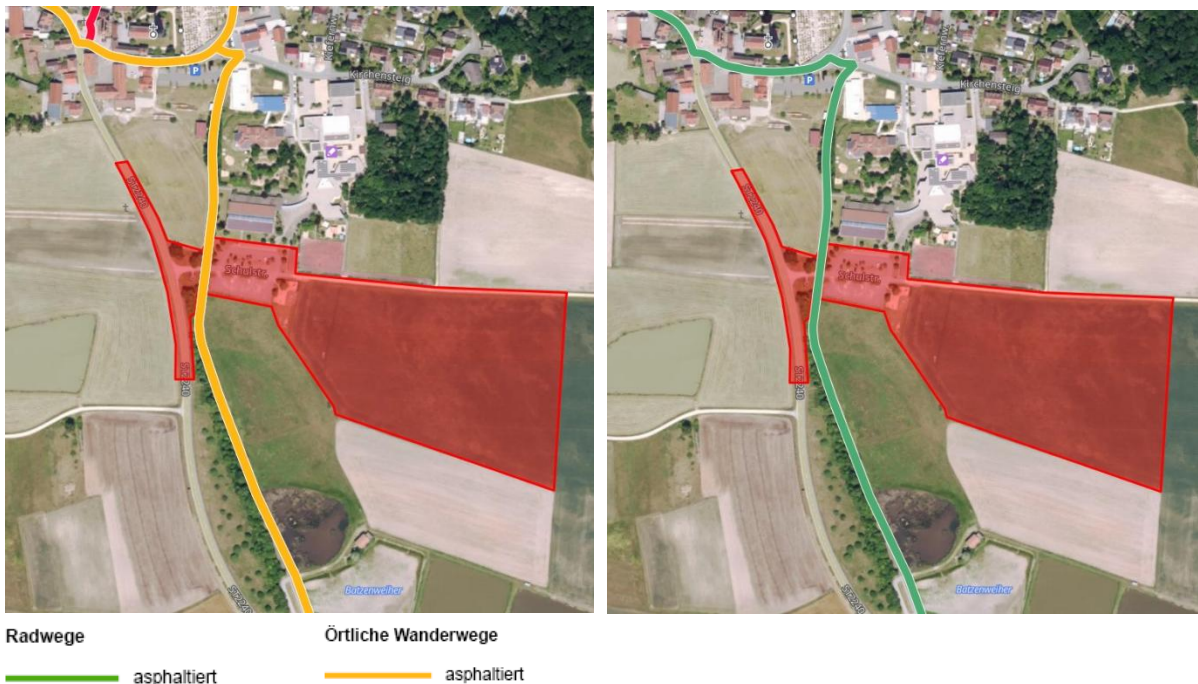


Abb. 7: Rad- und örtliche Wanderwege im Plangebiet und in seinem Umfeld¹⁰

¹⁰ Vgl. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. BayernAtlas. <https://atlas.bayern.de>

Durch die unmittelbare Nähe zur Staatsstraße sowie zur Autobahn bestehen auch für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit relevante Vorbelastungen. Insbesondere verkehrsbedingte Lärmeinwirkungen prägen weite Teile des Plangebiets und können die Aufenthalts- und Erholungsqualität beeinträchtigen. Dies betrifft sowohl den Spielplatz als auch die umlaufenden Wege, die zur Stundenerholung genutzt werden. Darüber hinaus sind verkehrsbedingte Immissionen wie Luftschadstoffe zu berücksichtigen, die insbesondere entlang der Straßenräume auftreten.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltsrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

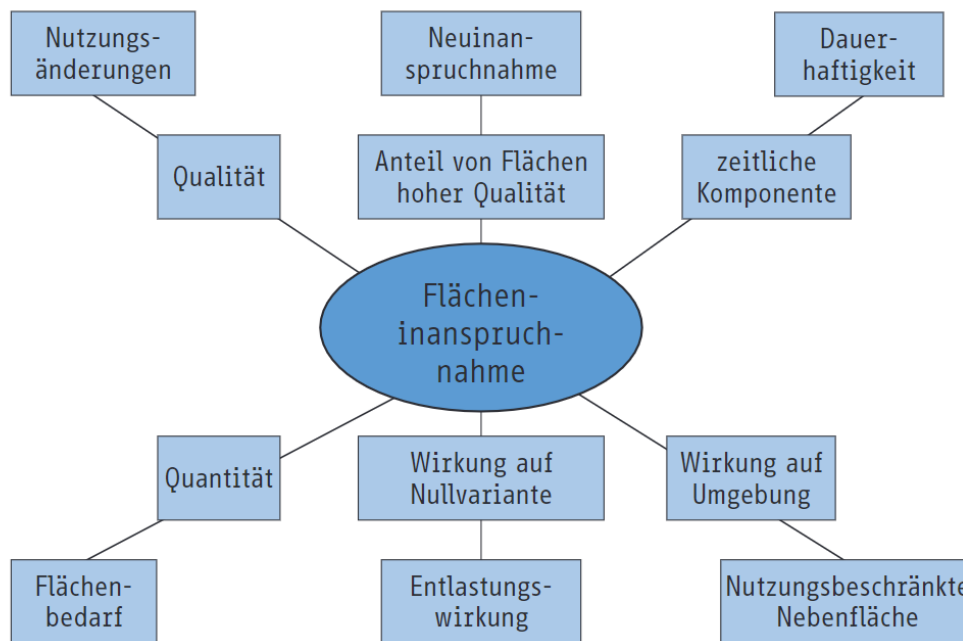


Abb. 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit¹¹

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Bebauung werden Teile der Fläche neuversiegelt, was im Sinne der Neuinanspruchnahme negativ zu bewerten ist.

¹¹ Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26-33

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen, da eine Rückführung in den Ursprungszustand (landwirtschaftliche Nutzung) nicht vorgesehen ist. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als deutlich negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Es werden aktuell keine nutzungsbeschränkten Nebenflächen benötigt.

Entlastungswirkung

Es entstehen aktuell keine Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die Planung ist als mittelstark zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Teilversiegelungen kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abb. 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche¹²

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem Vorhaben für das Schutzgut Fläche mittlere bis starke Auswirkungen.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

// Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt und wird über die Saison 2026 erarbeitet.

¹² Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26-33

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Plangebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es werden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen von Stellplätzen, Begrünung von Flachdächern und Gehölzpflanzungen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes des Heßdorfer Ortsteils Hannberg bilden. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein.

Das vorhandene Baudenkmal soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind keine als unverträglich geltenden Lärmemissionen zu erwarten.

Die im BayernAtlas gekennzeichneten örtlichen Wanderwege sowie der Radweg queren im westlichen Teil des Geltungsbereichs einen kleinräumigen Abschnitt des Plangebiets. Da dieser Bereich nicht durch den Bau des Landkreisgymnasiums in Anspruch genommen wird, sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf die bestehende Wegeführung und deren Nutzung zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1694 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹³ Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäude im Eigentum des Freistaats Bayern ist über Art. 44a Abs. 1 BayBO grundsätzlich vorgeschrieben („angemessene Auslegung“ $\hat{=}$ mind. $\frac{1}{3}$ der geeigneten Dachfläche), auf darüberhinausgehende Regelungen bzw. Festsetzungen wird daher im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

¹³ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie. Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=629761,5497630&z=12&r=0&l=atkis,a69eda51-b654-4991-b1bd-903401fcdbd3&l_o=1,0.8&t=solar&cnids=12,122,124&mid=5

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Heßdorf gehört zu keiner Erdbebenzone¹⁴, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Flattergras-Buchenwaldes (M20) wahrscheinlich.¹⁵

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Landkreisgymnasium ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

¹⁴ Vgl. Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.). https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/

¹⁵ Vgl. Bundesamt für Naturschutz. BfN-Viewer. <https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500>

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl der Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an die bestehenden Nutzungen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.8 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Kompensationsfaktoren werden erst im weiteren Verlauf des Verfahrens Anwendung finden.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

// *Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

// *Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit von der Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, durchgeführt. Sobald die Untersuchungsergebnisse vorliegen, werden diese sowie eventuell notwendige CEF-Maßnahmen im weiteren Verfahren ergänzt.*

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung findet auf Ersuchen des Landkreises Erlangen-Höchstadt statt und dient der Bedarfsdeckung im Schulwesen für zahlreiche Ortschaften im westlichen Teil des Landkreises. In der zurückliegenden Vorplanungsphase wurden die Rahmenbedingungen für und Anforderungen an die neue Schule ermittelt und mehrere infrage kommende Standorte verglichen, aus denen der vorliegende in Heßdorf-Hannberg als der am besten geeignete hervorging. Die Alternativenprüfung kann daher als bereits vor Beginn des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt und zugunsten des Standorts in Heßdorf-Hannberg abgeschlossen angesehen werden.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den hydrologischen Gegebenheiten liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Heßdorf, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 18.08.25 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 27.04.26] ▪ Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). https://www.bay-sis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35 [Zugriff: 27.04.26]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 8.08.25 ▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 27.04.26]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 18.08.25 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 18.08.25 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 27.04.26] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 27.04.26]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan der Gemeinde Heßdorf beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein Maßnahmenkonzept zum Ausgleich dieses Kompensationsbedarfs ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht festgelegt.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – Ortsteil Hannberg; Plangebiet näherungsweise schwarz umrandet; maßstabslos, ↑ Norden.....	10
Abb. 2: Schutzgebiete, kartierte Biotope, Ökoflächen und Feldvogelkulisse Kiebitz im und um das Plangebiet.....	11
Abb. 3: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026	19
Abb. 4: Schutzgebiete, kartierte Biotope, Ökoflächen und Feldvogelkulisse Kiebitz im und um das Plangebiet.....	27
Abb. 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte Bayerns.....	30
Abb. 6: Baudenkmäler (rosa) und Ensembles (rot) im direkten Umfeld des Plangebiets (gelb)	33
Abb. 7: Rad- und örtliche Wanderwege im Plangebiet und in seinem Umfeld.....	34
Abb. 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit	36
Abb. 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	18
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	22
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	42
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	44
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	45

E 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 ₂	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 Feinstaubs 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

F Verzeichnis der Anlagen

- Verkehrstechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Kfz-Verkehrs, 05.05.2026
 – Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München