



Gemeinde Heßdorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ost, 4. Änderung –
Erweiterung Hotel Aurora“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Entwurf vom 10.02.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Heßdorf
vertreten durch
den 1. 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: Matthias Fleischhauer	Stadtplaner ByAK
Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Nicolas Schmelter	B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Entwurf vom 10.02.2026

Nürnberg, 10.02.2026
TB|MARKERT

Heßdorf, _____
Gemeinde Heßdorf

Matthias Fleischhauer

1. 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	7
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	9
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Bestehendes Baurecht	10
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Immissionsschutz	17
A.5.6	Denkmalschutz	17
A.6	Planinhalt	18
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	18
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	18
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	18
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	19
A.6.6	Grünordnung	19
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
A.6.8	Immissionsschutz	23
A.6.9	Gestaltungsvorschriften	24
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.6.11	Flächenbilanz	27
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	28
A.8	Interkommunale Abstimmung	28
A.9	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	28
A.10	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	28
A.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
A.12	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	29

B	Rechtsgrundlagen	30
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	31
D	Abkürzungsverzeichnis	31
E	Verzeichnis der Anlagen	31

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 Gemeinde Heßdorf hat im Jahr 2005 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ aufgestellt, um neue, verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen zu erschließen. Der Plan wurde im Jahr 2008 das erste und 2011 das zweite Mal geändert, die dritte Änderung im östlichen Bereich des Gewerbegebiets befindet sich seit Ende 2024 im Verfahren. Das Gewerbegebiet ist von einer großen Bandbreite unterschiedlicher Betriebe belegt, dazu gehört neben mehreren Nahversorgern u.a. mit dem Hotel *Aurora* auch ein langjährig ansässiger Beherbergungsbetrieb.

Anlass für die vorliegende Planung ist der Antrag des Eigentümers des Hotels *Aurora*, *Hotel Aurora Günther Werthmann e.K.*, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde Heßdorf. Beweggrund des Antragstellers ist, dass der Zahn der Zeit inzwischen gravierende Schäden an Dach und Fassade des Hotelgebäudes hinterlassen und bauliche Mängel offengelegt hat. Um die Gästezimmer in einem sicheren und nutzbaren Zustand zu erhalten und insbesondere auch irreparable Schäden an der Gebäudesubstanz zu verhindern, ist zeitnahes Handeln erforderlich.

Erfordernis für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die vierte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf ist, dass der vorgenannte Eigentümer des Hotels plant, das Gebäude im Zuge der Sanierung um ein Geschoss aufzustocken und so das Zimmerangebot des Hotels zu vergrößern und zu diversifizieren. Dieses Geschoss stellt ein viertes Vollgeschoss dar und übersteigt damit die in der für das Plangebiet geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ festgesetzte Höchstzahl von drei Vollgeschossen. Um das Vorhaben des Eigentümers umsetzen zu können, ist daher eine weitere Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplans notwendig.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer Erweiterung des Hotels *Aurora* um ein zusätzliches Vollgeschoss. Zweck des Vorhabens ist die Sanierung des Gebäudes inklusive einer äußerlichen Neugestaltung, die sich auch städtebaulich positiv auf die Wahrnehmung des Hotels selbst als auch den Gesamteindruck des Gewerbegebiets auswirkt.

A.3 Verfahren

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchststadt darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ bereits zwei Änderungsverfahren abgeschlossen sind und sich ein drittes derzeit bereits im Verfahren befindet. Das vorliegende Verfahren stellt somit nicht die dritte, sondern die **vierte Änderung** des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ dar. Die Bezeichnung wurde gegenüber der Planfassung vom 11.02.2025 entsprechend in den betroffenen Planunterlagen geändert.

Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Einzelmaßnahme innerhalb des bestehenden „Gewerbegebiets Ost“. Es soll nur eine punktuelle Anpassung des geltenden Festsetzungsrahmens für das betroffene Grundstück erfolgen, das Baurecht für die umliegenden Grundstücke soll unverändert bestehen bleiben. Daher wird die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt (§ 12 BauGB).

Gleichzeitig ist die Planung, weil das Gewerbegebiet bereits vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut bzw. nicht-baulich gewerblich genutzt ist – das Plangebiet ist selbst bereits bebaut und allseitig von aktiven Gewerbenutzungen umgeben¹ –, als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB unter Anwendung der Erleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

§ 13a BauGB wird als anwendbar erachtet, da

- › das Plangebiet im Innenbereich liegt (vollständig entwickeltes Gewerbegebiet mit Bebauungsplan, Lage an einer stark befahrenen Verkehrsader)
- › der gesamte Geltungsbereich eine Fläche von nur ca. 3.500 m² umfasst, sodass sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 eine zulässige Grundfläche von ca. 2.800 m² ergibt (Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: weniger als 20.000 m²);
- › keine UVP-Pflicht besteht, weil für Beherbergungsbetriebe nach Anlage 1 Nr. 18.1 UVPG nur im Falle der Errichtung „im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB“ eine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. Einzelfallvorprüfung besteht und das Vorhaben sich innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans befindet;
- › sich das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, Landschafts-, Natur- und sonstigen Schutzgebieten im Sinne des BNatSchG befindet;
- › die Planung weder raumbedeutsam ist noch ein Risiko für schwere Unfälle i.S.d. § 50 BImSchG bzw. Art. 3 der Richtlinie 2012/18/EU birgt.

¹ im Norden begrenzt die Staatsstraße 2240 das „Gewerbegebiet Ost“, allseitig meint somit von Osten bis Westen

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des „Gewerbegebiets Ost“, das wiederum im Osten des Heßdorfer Gemeindegebiets an der Autobahnanschlussstelle „Erlangen-West“ liegt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden direkt an die das Gewerbegebiet begrenzende Staatsstraße 2240; im Osten, Süden und Westen schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

Das Plangebiet umfasst ein singuläres Flurstück, das sich im Privateigentum des Hotelbetreibers Günther Werthmann befindet.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des „Gewerbegebiets Ost“ der Gemeinde Heßdorf und umfasst ausschließlich das Grundstück des Hotels *Aurora*. Der Geltungsbereich wird ganzflächig von der Hotelnutzung (Beherbergungsgewerbe) in Anspruch genommen, hierbei ist rund ein Viertel des Grundstücks mit dem Hotelgebäude überbaut. Die übrigen Flächen werden als Stellplatz für Gäste und Angestellte des Hotels genutzt, im westlichen und östlichen Randbereich verlaufen schmale Grünstreifen.

Von Osten bis Westen schließen weitere Gewerbeflächen an, nördlich verläuft in rund 10 m Entfernung in Ost-West-Richtung die Staatsstraße 2240. Jenseits der Staatsstraße beginnen die zusammenhängenden Waldflächen zwischen Heßdorf und Erlangen-Dechsendorf.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Süden über einen Stich der Straße *Im Gewerbepark* erschlossen, die Wendeanlage am Straßenende liegt mit ihrer vollen Breite von ca. 15 m am überplanten Grundstück an. Die Erschließungsstraße *Im Gewerbepark* mündet etwa 230 m östlich des Plangebiets in die Staatsstraße 2240. Von dort aus besteht über die rund einen halben Kilometer westlich liegende Anschlussstelle Nr. 81 „Erlangen-West“ der Bundesautobahn 3 Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Gewerbeflächen sind nahezu eben und mit einem Gefälle von rund 2 % nach Osten geneigt. In Nord-Süd-Richtung markiert der rund 5 m höher als das Plangebiet verlaufende Damm der St 2240 eine räumliche Zäsur und trennt das „Gewerbegebiet Ost“ deutlich von den nördlich gelegenen Waldflächen, die Ost-West-Beziehung innerhalb des Gemeindegebiets wird etwa 120 m westlich des Geltungsbereichs von der inzwischen sechsstreifig ausgebauten BAB 3 durchschnitten.

Den größten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild besitzt das „Gewerbegebiet Ost“ grundsätzlich in Richtung Süden, da sich dort offene Landschaft anschließt. Die städtebaulich prägende Südflanke des Gebiets liegt jedoch über 200 m und mehrere Gebäudereihen südlich des Plangebiets, sodass das Vorhaben keine Auswirkungen auf sie hat. Das Plangebiet liegt inmitten weiterer gewerblich genutzter Flächen und ist in erster Linie bei Vorbeifahrt von der St 2240 aus zu sehen. Hierbei fallen derzeit insbesondere das ungeordnet und industriell

anmutende, mit Lüftungs- und weiteren technischen Anlagen überbaute Staffelgeschoss des Hotels sowie dessen auf der Südseite des Gebäudes aufgeständerte Werbebeschriftung auf.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Im Plangebiet sind keine Biotope oder Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Heßdorf“ (Gebietskennzahl 2210633100104; festgesetzt 15.09.2005; vgl.A.7).

Unmittelbar nördlich der St 2240 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Grünau“ (ID: LSG-00340.01), etwa 300 m entfernt in südlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite des „Gewerbegebiets Ost“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Seebachgrund“ (ID: LSG-00340.05). Das nächstgelegene Biotop befindet sich über 100 m in südwestlicher Richtung entfernt im Begleitgrünstreifen der BAB 3 (Biotop-Nr.: 6331-0359-007; „Hecken auf den Böschungen der Autobahn von Kosbach bis Gremsdorf“).

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und baulich umgesetzt. Altlasten sind nicht bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

Bei der vorliegenden 4., vorhabenbezogenen Änderung der Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf handelt es sich nur um eine geringfügige Anpassung des Baurechts für ein bereits bebautes Grundstück innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs. Es werden weder zusätzliche Bauflächen in Anspruch genommen, noch wird die Gebietskategorie geändert.

Es findet keine erstmalige Baugebietsausweisung statt und die Änderungen an der Planung sind insgesamt so gering, dass sich keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen ergeben. Eine erneute Berücksichtigung der aktuellen Fassungen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Nürnberg, die Mitte der 2000er Jahre Grundlage für die Neuentwicklung des „Gewerbegebiets Ost“ waren, ist deshalb entbehrlich.

A.5.1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

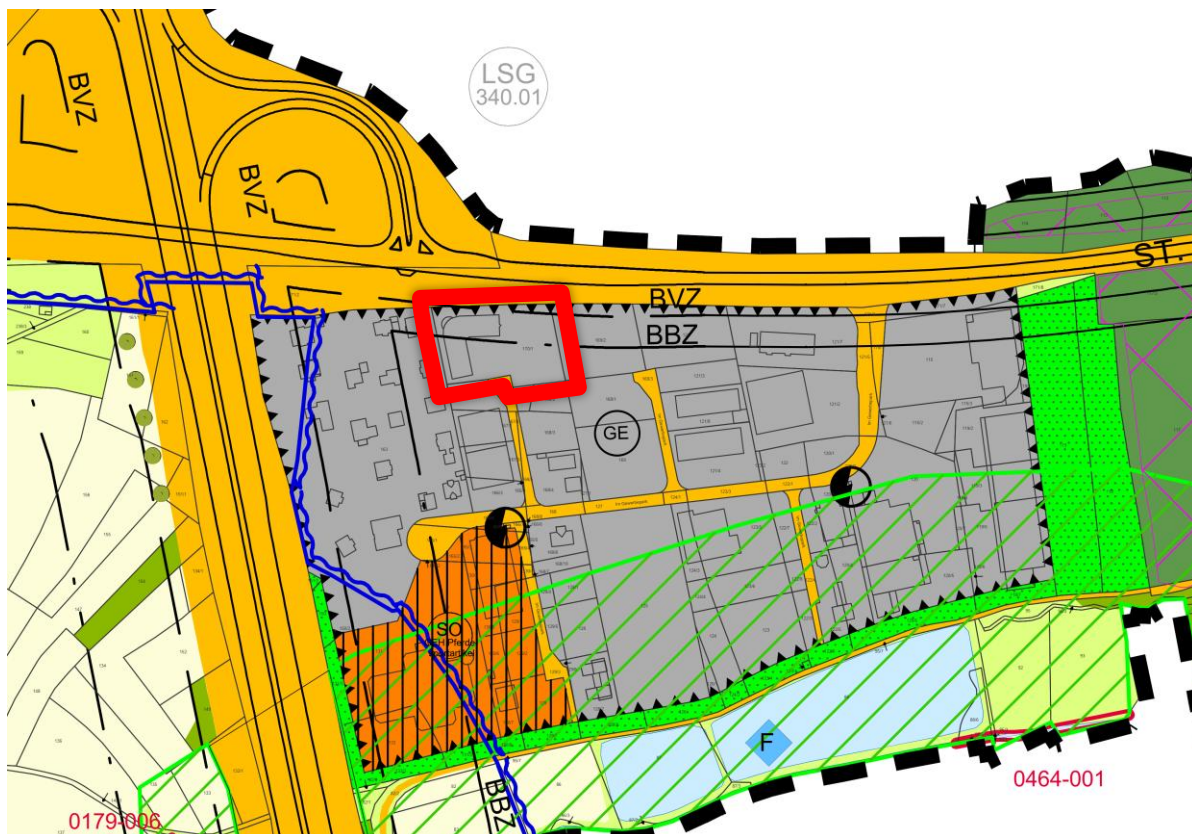


Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf, Plangebiet näherungsweise rot umrandet (Quelle: Gemeinde Heßdorf)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf stellt das Plangebiet vollständig als Gewerbefläche dar. Im Norden ist die St 2240, im Süden die gemeindliche Erschließungsstraße *Im Gewerbepark* als Verkehrsfläche dargestellt.

A.5.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost, 1. Änderung“ der Gemeinde Heßdorf, der seit dem 10.08.2008 rechtskräftig ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt im Geltungsbereich der vorliegenden 4., vorhabenbezogenen Änderung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

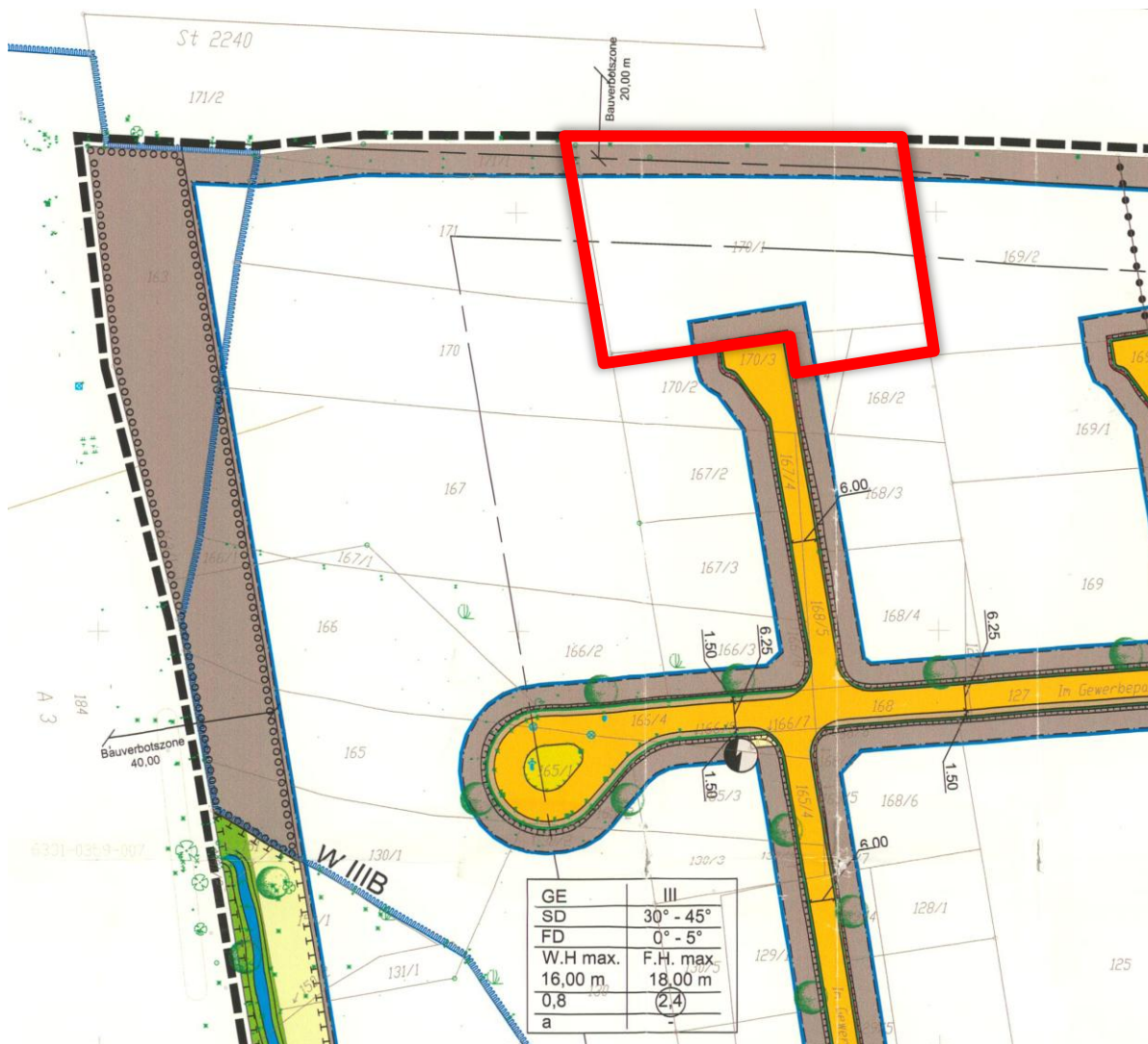


Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf, Plangebiet näherungsweise rot umrandet (Quelle: Gemeinde Heßdorf)

Die vorliegende 4., vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans deckt sich weitgehend mit den bestehenden Festsetzungen. Anlass zur Änderung ist die geplante Errichtung von IV statt III Vollgeschossen, wobei die zulässigen Wand- und Firsthöhen weiterhin eingehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden enger gefasst.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

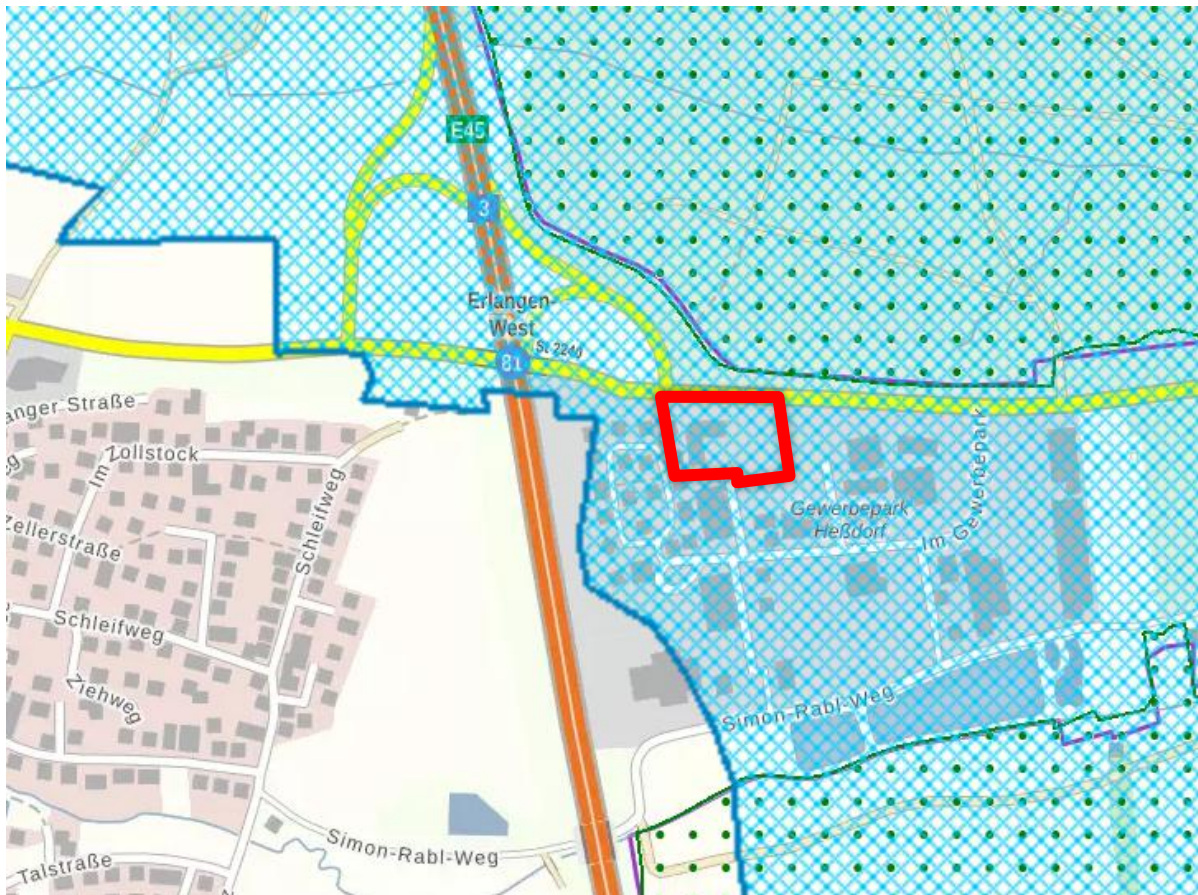


Abb. 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (rot umrandet) und in seiner Umgebung: Trinkwasserschutzgebiet (blaue Kreuzschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grünes Punktmuster) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung / Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2025)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Da das Plangebiet und seine nähere Umgebung bereits vollständig erschlossen und bebaut bzw. gewerblich genutzt und versiegelt sind und durch die beiden nahegelegenen überörtlichen, stark frequentierten Straßen (St 2240 und BAB 3) anthropogene Raumzäsuren

bestehen, kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten bereits hier als unwahrscheinlich eingestuft werden.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU - Lebensraum Siedlung

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die Baumaßnahmen beschränken sich auf Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten an einem bestehenden Gebäude. Die Flächeninanspruchnahme für die Baumaßnahmen und die Störwirkungen, die von ihnen ausgehen, gehen nicht über die ohnehin im Gewerbegebiet bestehenden Versiegelungen bzw. zulässigen und im Regelbetrieb entstehenden Emissionen hinaus. Ein erstmaliger Eingriff in natürliche oder naturnahe Lebensräume erfolgt nicht.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Im vorliegenden Fall kommt es ausschließlich zu einer Überplanung bereits baulich genutzter und damit versiegelter Flächen. Folglich ergeben sich keine neuen anlagenbedingten Auswirkungen.

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Negative betriebsbedingte Auswirkungen im Vergleich zur aktuellen Nutzung ergeben sich in Folge der Planung nicht, da die aktuelle Nutzung auf der Fläche fortgeführt wird.

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen während der Planaufstellung gem.

§ 33 BauGB und im Innenbereich gem. § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung wildlebender Tiere oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung unvermeidbarer Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Eingrünung des Baugebietes mit Gehölzpflanzungen.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets, und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung, das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands, weiteren Prüfungsschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden. Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Aufgrund eines beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt dokumentierten Fledermausfunds im Jahr 2019 wurde im Juni 2025 eine „Anwesenheitskontrolle auf gebäudebewohnende Fledermäuse“ durchgeführt und die Habitateignung des Gebäudes bewertet. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass „keine Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten nötig [sind], da es keine potentielle/reelle Habitateignung gibt. Wochenstuben, Schlafplatzzeichnung und

längere Aufenthalte für gebäudebewohnende Fledermäuse sind nicht möglich.“ Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm und zu stark anthropogen überformt. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist ebenfalls auszuschließen, da sich im Plangebiet keine geeigneten Jagd- oder Wohnhabitate befinden. Die Flächen sind bereits großflächig vollversiegelt. Es finden sich kam Teilversiegelungen. Die vorhandenen Gehölzbestände im Norden und Westen bleiben erhalten und werden durch weitere Pflanzungen ergänzt. Bei der Geländebegehungen konnten keine Kriechtiere und keine Lurche nachgewiesen werden. Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden. Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auch für Libellen insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die „Spatzenarten“ Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Das Bestandsgebäude (geplante Aufstockung) wurde gesichtet. Es wurden keine Anhaltspunkte dafür gefunden, dass das Gebäude durch die genannten Arten als Brut habitat genutzt wird.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Bebauung, der umfassende Barrierewirkung sowie des Mangels an Vegetationsstrukturen auszuschließen.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der Geltungsbereich selbst besitzt nur eine eingeschränkte Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind die Heckenstrukturen. Diese Strukturen werden von dem geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt, bleiben erhalten und werden sogar im Zuge der Maßnahme erweitert. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Es ist aus landschaftsgestalterischen Gründen und zum Sichtschutz die Erweiterung des bestehenden Gehölzbestandes geplant. Hierdurch wird das Brutplatzangebot für Gebüschbrüter sogar erhöht.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als eingeschränkter Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich aufgrund der starken Versiegelung nicht die vorgenannt erforderlichen Bodenbedingungen für einen Nestbau aufweist und die vorhandenen Gebäudestrukturen keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Arten hinterließen.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Immissionsschutz

Für den Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ aus dem Jahr 2005 wurden mehrere Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Diese betrafen sowohl Flächen außerhalb des Geltungsbereichs (Festlegung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels zur Nachtzeit für den gesamten Geltungsbereich) als auch innerhalb des Geltungsbereichs (Beachtung von Orientierungswerten für Lärmemissionen bei der Vorhabenplanung). Zusätzlich wurden aufgrund der Verkehrslärmemissionen der BAB 3 und der St 2240 besondere Anforderungen an verbaute Fenster und Türen gestellt. Zur Erfüllung des im Ursprungsplan (Festsetzung 10.2.2) geforderten Nachweises über einen ausreichenden Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gegenüber dem Verkehrslärm von BAB 3 und St 2240 wurde für die Errichtung des Hotels *Aurora* im Jahr 2007 eine Schallimmissionsprognose erstellt. In dieser wurden die zu erwartenden Schalldruckpegel außerhalb des Gebäudes ermittelt und in der Konsequenz die notwendigen Schalldammmaßnahmen für Fassade und Fenster des Hotelgebäudes festgelegt.

Da sich gegenüber der Situation vor fast 20 Jahren jedoch die Ausgangslage insbesondere durch den sechsstreifigen Ausbau der BAB 3 gravierend geändert hat und sich auch die technischen bzw. rechtlichen Grundlagen zur Schallschutzbewertung weiterentwickelt haben, können die ehemaligen Festsetzungen nicht auf das vorliegende Vorhaben übertragen und identisch beibehalten werden. Somit wurde eine erneute Überprüfung und Bewertung der Immissionssituation erforderlich. Deren Ergebnis und die hieraus folgenden Festsetzungen sind dem Kapitel 0 sowie dem zugrundeliegenden Bericht des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg entnehmen.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht bekannt; Baudenkmale sind nicht vorhanden.

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.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Wichtigster Teil der städtebaulichen Konzeption des „Gewerbegebiets Ost“ ist die bereits mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 2005 erfolgte Standortwahl und die Unterbringung tendenziell städtebaulich nur begrenzt attraktiv gestaltbarer, flächenintensiver Nutzungen an einer vorbelasteten Stelle im Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zu den räumlich und ökologisch einschneidenden Hauptverkehrsadern BAB 3 und St 2240.

Mit der 4., vorhabenbezogenen Änderung soll die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs ermöglicht werden. Konzeptionelle Veränderungen an der Ursprungsplanung, die mit der 1. Änderung 2008 im Wesentlichen übernommen wurde, sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Das Gebiet bleibt weiterhin Teil des zusammenhängenden Gewerbegebiets zwischen Staatsstraße und Erschließungsstraße.

Kleinräumliche konzeptionelle Neuordnung innerhalb des Plangebiets ist die Anordnung eines durchgehenden Anpflanzstreifens entlang der West- und Nordflanke des Hotelgrundstücks. Diese grünordnerische Maßnahme dient hauptsächlich der gestalterischen Aufwertung des Außengeländes, bietet aber auch Raum für die lokale Versickerung von Niederschlagswasser.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4., vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf umfasst das Flurstück 170/1 der Gemarkung Heßdorf vollständig. Er beinhaltet lediglich das Gewerbegrundstück des Hotels *Aurora*, Änderungen an den angrenzenden Verkehrs- oder anderen Flächen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans oder des im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhabens.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende 4., vorhabenbezogene Änderung übernimmt die Festsetzung der Urfassung des Bebauungsplans und setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Zulässig sind aufgrund der Durchführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan lediglich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde Heßdorf geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ für das Vorhaben teilweise angepasst.

Beibehalten werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl mit einem Wert von 2,4. Damit entsprechen beide den Orientierungswerten für Gewerbegebiete des § 17 BauNVO. Ebenfalls beibehalten werden die maximale Wandhöhe von 16,00 m und die maximale Firsthöhe von 18,00 m.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von drei (III) auf vier (IV) angehoben. Diese Erweiterung ist Kernbestandteil der vorliegenden Planung und zur Ermöglichung der – wie unter A.1 geschildert – dringend gebotenen Sanierung des Hotels wirtschaftlich notwendig.

Hierdurch ändert sich das Zimmerangebot des Hotels, eine städtebaulich relevante Veränderung der raumwirksamen äußeren Erscheinung des Gebäudes ist jedoch für Flächen innerhalb wie außerhalb des Gewerbegebiets nicht gegeben, da die Wand- und Firsthöhen auch zukünftig um mehrere Meter unterschritten werden und in der Umgebung mehrere Baukörper mindestens vergleichbarer Dimension bestehen. Die Höhe des Gebäudes wird in der Raumwahrnehmung zudem generell abgemildert, da das Gewerbegebiet vom Niveau der St 2240 aus gesehen rund fünf Meter tiefer liegt.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden mittels Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Gegenüber der sehr weiten Fassung der Baugrenzen in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ werden Dimensionierung und Positionierung möglicher Baukörper mit der vorliegenden Planung entsprechend dem Vorhaben präzisiert. Die Baugrenzen umfassen daher den bestehenden Baukörper enger. Gegenwärtig soll das Gebäude nur in der Höhe, nicht aber in Länge und Breite verändert werden; um jedoch eine etwaige zukünftige Erweiterung des Hotels ohne weitere Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen, erhält die Baugrenze in östlicher Richtung einen Puffer von 16,5 m zum Bestand.

Stellplätze waren mit der rechtswirksamen 1. Änderung bereits als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig festgesetzt, dies wird mit der vorliegenden Planung unverändert übernommen. Die Bebaubarkeit des östlichen Grundstücksteils wird damit zukünftig gegenüber dem bestehenden Baurecht reduziert, die beabsichtigte Nutzung als Parkierungsanlage für Hotelgäste und -beschäftigte ist jedoch unverändert zulässig.

In der vormaligen Planfassung wurde für das gesamte „Gewerbegebiet Ost“ eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m festgelegt. Die bisherigen Baugrenzen hätten zudem eine grenzständige Bebauung auf dem überplanten Grundstück ermöglicht. Durch die vorhabenbezogen baukörpernahe Neufassung der Baugrenze einschließlich dem vorgesehenen Erweiterungsspielraums nach Osten soll zukünftig nur noch eine Gebäudelänge von rund 55 m möglich sein. Dies erfordert, wenn auch in kleinerem Rahmen, weiterhin die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die erforderlichen Grenzabstände ergeben sich aus der festgesetzten Baugrenze und den festgesetzten Anpflanzflächen.

A.6.6 Grünordnung

A.6.6.1 Grünordnerische Konzeption

Mit den bisherigen Fassungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ wurden insgesamt einige, auch landschaftsbildprägende Grünordnungsfestsetzungen getroffen. Diese bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Für den Geltungsbereich treffen nur zwei der vormaligen Festlegungen zu, die mit der vorliegenden Planung wie im Folgenden erläutert übernommen und erneuert bzw. räumlich festgeschrieben werden.

A.6.6.2 Pflanzmaßnahmen

Eingrünung

Zum einen betrifft dies die Eingrünung des Geltungsbereichs, die aus gestalterischen Gründen nun mit grundstücksbezogenen Anpflanzflächen sowie genauen Angaben zu den vorzunehmenden Pflanzungen konkretisiert wird. Die Neupflanzungen ergänzen bestehende Gehölze und dienen neben den ökologischen Aspekten vorrangig dazu, die Aufenthaltsqualität für die Gäste des vorhabengegenständlichen Hotels zu steigern und Freiflächen und Zimmer optisch besser abzuschirmen. Der festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Nordkante des Plangebiets setzt zudem eine Entsiegelung dieses Bereichs voraus und schafft so Raum für eine Retentionsmulde, in der das von den Dach- und Stellplatzflächen abfließende Niederschlagswasser vorübergehend gesammelt und versickert bzw. verdunstet werden kann, anstatt in die Kanalisation eingeleitet zu werden.

Pflanzliste Eingrünung

Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm

<i>Pinus sylvestris</i>	Rotföhre
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Betulus pendula</i>	Hängebirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

Sträucher: Pflanzqualität Mindestmaß: 3 x v., StU 14-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartreigel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambuccus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

Durchgrünung / Begrünung von Stellplätzen

Die Festsetzung zur Anpflanzung eines Laubbaumes je 5 Pkw-Stellplätze aus der Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ wird mit der vorliegenden Planung unverändert beibehalten, da sie bisher nur partiell umgesetzt wurde. Von der Durchgrünung der Parkierungsanlage profitieren die äußere, bisher kahle Erscheinung des Hotels, Kunden und Angestellte durch Beschattung abgestellter Fahrzeuge und dank geringerer Aufheizung (Abmilderung bodennaher Temperaturextreme, Verdunstungskühle) auch das Mikroklima.

Pflanzliste Durchgrünung / Begrünung Stellplätze

Bäume: Mindestpflanzqualität: 2-3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus polygyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Catalpa bignonioides "Nana"	Kugeltrompetenbaum
Malus syvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aria "Fastigiata"	Säulenmehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Säuleneiche
Sophora japonica „Columnaris“	Säulen-Schnurrbaum

Dachbegrünung

Das Hotelgebäude erhält gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Flachdach. Damit ist die Dachfläche grundsätzlich hervorragend für eine Begrünung geeignet. Der vorliegende Bebauungsplan stellt dem Vorhabenträger frei, die Dachfläche des Hotels entweder zu begrünen, sie für Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu nutzen oder beides zu kombinieren. Auf eine zwingende Dachbegrünung wird verzichtet, da dem Vorhabenträger die Entscheidungsfreiheit zugestanden werden soll, die jeweils wirtschaftlichste und effektivste Methode zur Ausnutzung des Daches zu wählen.

A.6.6.3 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 der bebauten Grundstücke 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 Versorgungs- sowie Telekommunikationsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

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 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folglich ergibt sich keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

A.6.8 Immissionsschutz

Für die Erweiterung des Hotels *Aurora* sind sowohl die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen als auch die von ihm ausgehenden Emissionen, vor denen potenziell andere Nutzungen zu schützen sind. Hierfür wurde eine Schalluntersuchung durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg, für das Vorhaben erarbeitet (Bericht-Nr. 17051.1 vom 23.02.2026).

Mit der Erfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 wurde „zum Schutz bestehender bzw. geplanter Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs“ ein sog. flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² für den Nachtzeitraum festgelegt. Das o.g. Fachbüro und das zuständige Landratsamt Erlangen-Höchststadt stimmten im Januar 2026 in ihrer Einschätzung überein, dass der vom vorliegenden Vorhaben ausgehende Schallpegel aufgrund der Hotelnutzung diesen Wert unterschreitet bzw. aufgrund der großflächig umgebenden gewerblichen Nutzungen vernachlässigbar ist und daher nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen wurden im o.g. Gutachten geprüft, insbesondere relevant ist hierbei der Verkehrslärm der BAB 3 und der St 2240.

Passiver Schallschutz

Gemäß DIN 4109 sind die folgenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile erforderlich:

Fassaden	R' _w ≥ 56 dB
Dachkonstruktion oberhalb der Hotelräume	R' _w ≥ 56 dB
Dachkonstruktion oberhalb des Gemeinschaftsraums	R' _w ≥ 50 dB
Fensterkonstruktionen Gemeinschaftsraum	R' _w ≥ 41 dB
Fensterkonstruktionen Nordfassade	R' _w ≥ 45/43 dB *
Fensterkonstruktionen Südfassade	R' _w ≥ 40 dB
Fensterkonstruktion zwischen Süd- und Ostfassade	R' _w ≥ 38 dB
Fensterkonstruktionen Ostfassade	R' _w ≥ 36 dB
Fensterkonstruktionen Westfassade	R' _w ≥ 42/43 dB *

* Differenzierung siehe Planausschnitt

Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches:

Für Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereiches sollen bei der Planung von Vorhaben folgende Orientierungswerte für Lärmemissionen beachtet werden:

tagsüber:	65 dB(A)
nachts:	50 dB(A)

Als Immissionsorte gelten die zum Lüften bestimmten Türen und Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Der jeweilige Aufpunkt befindet sich im Freien 0,5 m mittig vor dem geöffneten Bauteil (Fenster, Tür).

A.6.9 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wurden im Ursprungsplan des „Gewerbegebiets Ost“ nur wenige gestalterische Vorgaben festgesetzt. Diese werden für das Vorhaben geändert, konkretisiert und bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien an heutige Standards und zukünftige Anforderungen angepasst.

Da das im Rahmen der Erweiterung des Hotels *Aurora* hinzukommende Vollgeschoss ein Flachdach erhalten soll, werden Satteldächer als zulässige Dachform für Hauptgebäude gestrichen. Der Rundbau in der Nordwestecke des Gebäudes soll erhalten bleiben, weswegen auch die architektonisch aufwendigeren und die Gesamterscheinung des Gebäudes auflockernden Dachformen Kegel- und Zeltdach als für Hauptbaukörper zulässige Dachformen aufgenommen werden.

Die zulässige Höhe für Einfriedungen wird mit 1,80 m beibehalten, da dieser Wert in Kombination mit der Zulässigkeit von Zäunen als bauliche Einfriedungen für eine klare Abgrenzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung eines überblickbaren Maßstabs sorgt und damit abweisend wirkende Grundstückseinfassungen unterbindet. Die Beschränkung von Höhenmodellierungen auf Böschungen im Verhältnis 1:2 sichert die uneingeschränkte Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke und trägt darüber hinaus zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Im Rahmen der zum **Klimaschutz** notwendigen und als politisches Ziel gesetzten Energiewende kommt einer kombinierten, effizienten Flächennutzung eine große Bedeutung zu. Gerade in Gewerbegebieten entstehen aufgrund der zulässigen Grundflächen große Baukörper, die zumeist ähnlich große Dachflächen wie Grundflächen haben und damit ein enormes Potenzial für die Gewinnung erneuerbarer Energie bergen. Im Neubau werden entsprechende Anlagen häufig ohnehin verbaut, vor allem die riesigen Dachflächen auf Bestandsgebäuden können jedoch für eine Nachrüstung herangezogen werden. Mit der vorliegenden Planung wird deshalb die Festsetzung Nr. 10.3 des Ursprungsplans aus dem Jahr 2005 konkretisiert („Aktive und passive Energienutzung ... sollen zur Minimierung des Schadstoffausstoßes beitragen“) und von einer Soll-Regelung in eine Vorschrift umgewandelt. In Gewerbegebieten wegen des hohen Versiegelungsgrads regelmäßig ebenfalls ein wichtiger Aspekt ist die Beseitigung von Niederschlagswasser (vgl. A.6.6). Dachbegrünung kann, je nach Fläche und Ausführung, als **Klimaanpassungsmaßnahme** erheblich zur Pufferung und zeitverzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Temperaturregulierung beitragen. Sie soll deshalb entweder anstelle von oder auch in Kombination mit Solarenergienutzung zulässig sein. Baulich oder – in Gewerbegebieten unabdingbar – technisch erforderliche Aufbauten oder spezielle Dachformen können für Solarenergieanlagen oder Dachbegrünung nicht genutzt bzw. in sie integriert werden, sodass der vorliegende Bebauungsplan ihre Ausnahme aus den zu nutzenden / zu begrünenden Dachflächen festsetzt. Da auch Fassadenflächen bei moderner Solartechnik grundsätzlich gut für eine Strom- oder Wärmeenergiegewinnung geeignet sind, wird für zusammenhängend ununterbrochene Fassadenteile auch die Anbringung vertikaler Photovoltaik- oder Solarthermie-Module anstelle einer der sonstigen zulässigen, herkömmlichen Fassadenausführungen zugelassen. Beide Maßnahmen tragen dem „überragenden öffentlichen Interesse“ am Ausbau der erneuerbaren Energien gem. § 2 EEG 2023 Rechnung.

Die weiteren zulässigen Fassadengestaltungen umfassen Putz, Holz-, Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sowie Natursteinverblendungen. Die Auswahl der gelisteten Materialien ermöglicht eine kostengünstige, langlebige und für Gewerbe- bzw. Hotelgebäude zweckmäßige Konstruktion bei gleichzeitiger Vermeidung einer rein funktionalen, abweisenden äußeren Erscheinung. Die explizite Ausnahme ungebrochenen Weißes als Außenfarbe soll, insbesondere aufgrund des zukünftig um ein Vollgeschoss in die Höhe wachsenden und damit von der am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße 2240 prominenter als bislang sichtbaren Baukörpers, eine unauffällige Integration des Hotelgebäudes in das Landschaftsbild gewährleisten. Sehr dunkle Farben (Hellbezugswert geringer als 20) sind sowohl aus gestalterischen Gründen (abweisende Außenwirkung) als auch aus mikroklimatischen Gründen (geringe Albedo verursacht starke Aufheizung und damit ungewünschte bis kontraproduktive Effekte auf Außen- und Innentemperatur) nur an einzelnen, untergeordneten Teilen der Fassade, etwa einem auskragenden Treppenhaus, Aufzugschacht oder abgesetzten Fenstern, zulässig.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist Teil des vollständig erschlossenen „Gewerbegebiets Ost“. Die von der St 2240 abzweigende, das gesamte Gewerbegebiet durchziehende Straße *Im Gewerbepark* besitzt mehrere Stichstraßen, die die einzelnen Grundstücke erschließen. Das Plangebiet hat an seiner Südgrenze direkten Anschluss an eine der vorgenannten Erschließungsstraßen bzw. deren abschließende Wendeanlage und ist somit bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Änderungen an der Erschließungssituation sind weder notwendig noch beabsichtigt.

A.6.10.2 Stromversorgung

Das Plangebiet ist Teil des vollständig erschlossenen „Gewerbegebiets Ost“. Eine ausreichend dimensionierte Stromversorgung liegt an.

A.6.10.3 Gasversorgung

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden. Die Heizung des Gebäudes erfolgt über Ölheizung und Wärmepumpen.

A.6.10.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist Teil des vollständig erschlossenen „Gewerbegebiets Ost“. Eine ausreichend dimensionierte Wasserversorgung liegt an.

A.6.10.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Grundsätzlich gilt es, das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser auf ein Minimum zu reduzieren, um anschließend weniger Wasser entsorgen bzw. ableiten zu müssen.

Die **Abwasserbeseitigung** betrifft die im Hotel entstehenden Abwässer aus Beherbergungs-, gastronomischem und technischem Betrieb. Diese werden bereits bislang der örtlichen Kanalisation zugeführt, dies wird auch nach der mit der vorliegenden Planung umzusetzenden Sanierung und Erweiterung unverändert der Fall sein. Die Kapazität der Kanalisation ist für die geringfügige Vergrößerung des Hotels ausreichend.

Aufgrund der bestimmungs- und zweckgemäßen Nutzung sind in Gewerbegebieten regelmäßig große zusammenhängende Flächen stark oder vollständig versiegelt. **Niederschlagswasser** hat folglich in diesen Bereichen kaum Möglichkeiten, sich zu sammeln oder zu versickern und fließt nahezu ungebrems mit der Geländeneigung ab. Dies kann, insbesondere bei stärkeren Niederschlagsereignissen, schädliche Folgen für Gebäude und andere Sachwerte im Gewerbegebiet haben, im Extremfall – hier aufgrund der flachen Topografie und der Lage des Plangebiets auszuschließen – sogar Menschenleben gefährden. Es gilt daher, so weit wie bei Erhalt der gewerblichen Nutzbarkeit möglich, Flächen versickerungsfähig herzustellen und so zu einer lokalen Reduzierung des Oberflächenabflusses beizutragen.

Das gesamte „Gewerbegebiet Ost“ verfügt im südöstlichen Randbereich am Simon-Rabl-Weg über ein Regenrückhaltebecken, das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verlegt und auf ca. 1.300 m³ vergrößert wurde. Um dieses vorsorglich zu entlasten, sollen innerhalb des Plangebiets zusätzlich kleinräumliche Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten untergebracht werden (Festsetzung „Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist so weit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und oberflächennah zu versickern“). Dies erfolgt einerseits über die Festlegung, Stellplätze und Wege – etwa mittels entsprechend durchlässiger Pflastersteine – versickerungsfähig und wenn möglich mit Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen. Zudem wird entlang der West- und Nordflanke des Plangebiets jeweils eine streifenförmige *Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* bzw. entlang der Ostflanke eine Grünfläche festgesetzt, die eine partielle Entsiegelung der bislang nahezu vollflächig gepflasterten Stellplatzanlage einfordern und so Raum für eine mit geringer Geländemodellierung umsetzbare Mulde zum Regenrückhalt bieten (siehe A.6.6). Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine zusammenhängende, rund 300 m² große Grünfläche. Oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sammelt sich mit der Geländeneigung (ca. 1 % Gefälle nach Ost-Südost; siehe Höhenschichtlinien im Plan) in eben jenen Bereichen, sodass eine im Rahmen der beabsichtigten baulichen Nutzung bestmögliche Versickerung gegeben ist. Der Untergrund im Plangebiet ist gut versickerungsfähig, wie durch die Fa. Kraftwerk Rohbau und Generalunternehmen GmbH & Co. KG, Fürth, im Mai 2023 bestätigt wurde.

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. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Sollten sogenannte „Grauwasseranlagen“ geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

A.6.10.6 Brandschutz

Aussagen zum Brandschutz des Hotelgebäudes sind den Unterlagen zur Bauausführung zu entnehmen und nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

A.6.10.7 Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach § 20 GaStellV. Dieser schreibt für Beherbergungsbetriebe nach Nr. 6.3 einen Stellplatz je 6 Betten vor. Der Restaurationsbetrieb ist lediglich auf die Gäste des Hotels beschränkt (nichtöffentlich), sodass aus der Fläche des Restaurants kein weiterer Stellplatzbedarf erwächst.

Für das Vorhaben ist damit nach der zukünftigen Erweiterung die nachfolgende Stellplatzzahl nachzuweisen, die mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan übererfüllt wird:

Anzahl	Einheit	Schlüssel	Stellplätze erforderlich	Stellplätze geplant
195	Betten	1:6	33	40 + 2 

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich (Abweichungen in Summen rundungsbedingt möglich)

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	3.011 m ²	79,8 %
private Grünfläche	762 m ²	20,2 %
Fläche gesamt	3.773 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „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

Das „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf wurde in der Ursprungsfassung der Bauleitplanung im Jahr 2005 beschlossen. Beherbergungsbetriebe für kurzfristigen Aufenthalt sind in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden zur vorliegenden 4. Änderung ist aufgrund der marginalen, nicht überörtlich bedeutsamen Anpassungen nicht erforderlich.

A.9 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ wurde mit Bescheid vom 06.10.2005 gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt genehmigt. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann damit als erfüllt angesehen werden. Eine erneute Überprüfung ist aufgrund der marginalen, nicht überörtlich bedeutsamen Anpassungen der vorliegenden 4. Änderung nicht erforderlich.

A.10 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist nicht von Maßnahmen oder Flächen des Hochwasserschutzes betroffen. Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen sind die des südlich am „Gewerbegebiet Ost“ vorbeifließenden Seebachs (HQ100), diese befinden sich jedoch südlich des Simon-Rabl-Wegs und damit rund drei Höhenmeter tiefer als das Plangebiet sowie über 200 m von ihm entfernt.

A.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer Erweiterung des bestehenden Hotels *Aurora* um ein viertes Vollgeschoss. Die zentrale Auswirkung der vorliegenden 4., vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ besteht in der leicht veränderten Kubatur des Gebäudes (Wirkung auf die Umgebung). Der zu erwartende An- und Abfahrtsverkehr wird sich lediglich in einem zu vernachlässigenden Umfang verändern, sodass in Abstimmung des Ingenieurbüros Sorge (Ersteller der Schalluntersuchung, vgl. Kapitel 0) mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt keine gesonderte Betrachtung notwendig ist. Die aufgrund u.a. des Ausbaus der BAB 3 erforderlich gewordene schalltechnische Neubewertung weist Schalldämmmaße aus, die für die Baumaßnahmen am Hotel zu berücksichtigen sind. Die übrigen Auswirkungen, z.B. auf Grünordnung und Wasserhaushalt, beschränken sich weitestgehend auf das Grundstück des Hotels *Aurora* selbst und sind als nicht wesentlich einzustufen.

A.12 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die vorliegende Planung wird lediglich eine bauliche Erweiterung in der dritten Dimension ermöglicht, eine Neuinanspruchnahme bislang unbebauter bzw. unversiegelter Flächen findet nicht statt. Permanente, ausgleichspflichtige Eingriffe in Boden und Naturhaushalt entstehen somit nicht. Der Ausgleich für die mit der Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ zulässigen Eingriffe, zu denen auch die Errichtung des Hotels im vorliegenden Änderungsbereich zählt, wurde mit den in der Urfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereits abgegolten.

Im Rahmen der Baudurchführung ergeben sich vorübergehend erhöhte Lärm-, Verkehrs-, Staub- und Lichtemissionen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und seiner Lage zwischen einem stark ausgelasteten aktiven Gewerbegebiet und einer stark befahrenen Staatsstraße ergeben sich durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (vgl. A.5.3 / A.5.4 und A.6.6 / A.6.7). Mit der Planung wird darüber hinaus die Voraussetzung für eine stärkere Ein- und Durchgrünung des Hotelgrundstücks sowie eine partielle Entsiegelung geschaffen, was sich auf Wasserhaushalt, Bodenfunktionen und Lebensraum für Kleintiere eher positiv auswirken dürfte.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung (Kapitel A.5.4) für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG für das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt (Lage innerhalb eines Gewerbegebietes), sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich ihrer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung innerhalb des Gemeindegebietes.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 und die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619 bzw. 605).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heßdorf, Plangebiet näherungsweise rot umrandet (Quelle: Gemeinde Heßdorf).....	9
Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Heßdorf, Plangebiet näherungsweise rot umrandet (Quelle: Gemeinde Heßdorf).....	10
Abb. 3: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (rot umrandet) und in seiner Umgebung: Trinkwasserschutzgebiet (blaue Kreuzschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grünes Punktmuster) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung / Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2025).....	11

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Flst.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
i.V.m	in Verbindung mit
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

E Verzeichnis der Anlagen

- *Vorhaben- und Erschließungsplan des Eigentümers des Hotels Aurora Günther Werthmann e.K., erarbeitet von Architekt Dipl.-Ing. Ludwig Seibert – imagine. bauart & design GmbH, Fürth, Stand 10.02.2026*
- *Untersuchung zum Schallimmissionsschutz, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht-Nr. 17051.1 vom 23.02.2026*
- *Anwesenheitskontrolle auf gebäudebewohnende Fledermäuse, Dipl.-Biologin Diana Härpfer, Buckenhof, September 2025*