

## Gemeinde Heßdorf

### Begründung zum Bebauungsplan „Hesselberg - Ost“

Stand Entwurf 27.10.2020

#### 1. Ausgangslage, planungsrechtliche Belange, Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP):

##### 1.1. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Heßdorf verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken, auch in den Ortsteilen. Die noch unbebauten freien Flächen zwischen dem bestehenden Wohnhaus am Ostrand von Hesselberg, südlich der Ortsverbindungsstraße nach Klebheim und Niederlindach, dem bestehenden Feuerwehrhaus und der bestehenden Bebauung des Ortsteils Hesselberg sollen durch Wohnbebauung geschlossen werden. Den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (Ziel 3.2. vorrangig Innenentwicklungspotenziale nutzen, Ziel 3.3. Vermeidung von Zersiedelung) und des Regionalplans auf Nachverdichtung wird damit entsprochen.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Planungsbereich (weiß markiert), unmaßstäblich  
Quelle: Bayernatlas, Bildaufnahme Juli 2020

Es handelt sich um teils gärtnerisch, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück des bestehenden Wohnhauses Neuhauser Straße 1 wurde wegen der Ortsrandbildung mit einbezogen.

## **1.2. Planungsrechtliche Belange:**

Die Gemeinde wird die Planung im umfassenden Verfahren mit zwei Verfahrensschritten durchführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 477; 477/3; 478/1; 479/1 (mit Bestandsgebäude) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478 und 479, alle Gemarkung Hesselberg.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Neuhauser Straße;

Im Osten: durch die Fl.-Nrn. 479;

Im Süden und Südwesten: durch landwirtschaftliche Flächen aus Fl.-Nrn. 478 und 479 sowie das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses;

Im Westen: durch die Dannberger Straße.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) weist eine etwas andere Darstellung der Wohnbauflächen auf (vgl. Abb. 2, Seite 3). Eine separate Flächennutzungsplanänderung soll aber nicht durchgeführt werden, da sich der Entwurf der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP demnächst im Planungsverfahren befindet und zügig abgeschlossen werden soll.

Zwar wird der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen (vgl. Abb. 3, Seite 3) dennoch wird das laufende Verfahren zur Fortschreibung des FNP/LP länger dauern, als das Verfahren zu diesem Bebauungsplan. Die Gemeinde wird daher voraussichtlich vom Genehmigungsverfahren zum B-Plan Gebrauch machen.

Da es sich um eine fast innerörtliche Fläche mit hohem „Störpotential“ für die vorhandene Fauna aufgrund der umgebenden Nutzung handelt, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Das bestehende Feuerwehrhaus ist neben der Funktion als Einrichtung des Katastrophenschutzes auch eine gesellschaftlich wichtige Institution im Dorfleben. Die Entwicklung von Wohnbauflächen neben dieser Einrichtung wird hinsichtlich möglicher Lärmentwicklung nicht als problematisch eingestuft, da Einsätze seltene Ereignisse sind und Übungen der Feuerwehr grundsätzlich tagsüber stattfinden. Auf ein Schallgutachten kann daher verzichtet werden.

Zu immissionsschutzrechtlichen Belangen, auch zu möglichen Immissionen aus der Landwirtschaft, sei auf Punkt 4 der Begründung verwiesen.

Die interkommunale Abstimmung erfolgt durch Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen des üblichen Verfahrens. Die Stadt Höchststadt/Aisch sowie die Gemeinden Großenseebach und Weisendorf haben sich in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht ablehnend geäußert.

### 1.3. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und geplante Änderung (in der Gesamtfortschreibung):



Abb. 2, links: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab  
Planungsgebiet jeweils blau markiert



Abb. 3, rechts: Ausschnitt aus dem Entwurf der Fortschreibung FNP/LP, o.M., hier nur Bauflächen dargestellt

Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung und grenzt direkt an die nördlich verlaufende Gemeindestraße an. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Feuerwehrhaus des Ortsteils Hesselberg. Es handelt sich um ein leicht nach Süden hin fallendes Gebiet.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf (siehe Abb. 2) ist das Planungsgebiet etwa hälftig bereits als Wohnbaufläche (W, rote Farbe) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (hellgelb) dargestellt. Südwestlich befindet sich das Feuerwehrhaus, dessen Fläche teils als „Baufläche für Gemeinbedarf“ (lila) ohne Nutzungszuweisung dargestellt ist. Der südliche Teil des Feuerwehrhausgrundstücks ist als „Allgemeine Grünfläche“ im Plan verzeichnet.

In einiger Entfernung zum geplanten Baugebiet verläuft der Mohrgraben, ein Gewässer III. Ordnung, von dem aber in der Planung Abstand eingehalten werden soll.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ist in der Fortschreibung die „Füllung“ der Baulücke in Form der Darstellung von Wohnbaufläche „W“ vorgesehen.

Das Planungsgebiet selbst ist gemäß Bayernatlas in keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie enthalten. Es liegt auch nicht in einer wasserrechtlichen Schutzkategorie. Hinweise auf Hochwassergefahren sind nicht verzeichnet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände, Altlasten oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Die Bundesautobahn A3 ist in nordöstlicher Richtung (Luftlinie) rund 1,35 km entfernt. Zudem erfolgt derzeit der dreistreifige Ausbau einschließlich eines Lärmschutzes („Vollschutz“) entlang der A3, so dass keine Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes durch das Verkehrsaufkommen auf der A3 zu erwarten sind.

## 2. Planung:

### 2.1. Bedarfsermittlung, Alternativenprüfung:

In der Bauflächenbedarfsermittlung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde zum Planungsstand Vorentwurf ein Bedarf von rund 16 ha Baufläche ermittelt, davon waren 11,25 ha für Wohnbauflächen vorgesehen. Vorrangig sollen als Entwicklungsziel des FNP neue Wohnbauflächen im Hauptort Heßdorf ausgewiesen werden. Allerdings sieht das Planungskonzept des FNP auch vor, dass kleinere Bauflächenneuausweisungen auch in den Ortsteilen erfolgen sollen, um diese Orte entwicklungs-fähig zu halten.

Zum Planstand Entwurf (03.11.2020) der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden im Vergleich zum Vorentwurf 13,3 ha Wohnbaulandbedarf errechnet.

<b>Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)</b>			
	Entwicklung der EWZ im Prognosezeitraum	Bedarf an Wohneinheiten	WE p.a.
Hauptvariante	79	36	2
Erhöher Zuzug	263	119	8
<b>Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (Innerer Bedarf)</b>			
	WE am Ende des Prognosezeitraums	Entwicklung der WE aus dem Auflockerungsbedarf	WE p.a.
	1655	50	3
<b>Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung</b>			
	Saldo WE im Prognosezeitraum	Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum [ha]	WBF p.a. [ha]
Hauptvariante	85	6,7	0,4
Erhöher Zuzug	168	13,3	0,9

Abb. 4: Berechnungsergebnis Wohnbauflächen für Heßdorf gemäß Flächenmanagementdatenbank LfU Daten: Bay. Landesamt für Statistik, Demografiespiegel für Bayern, Heßdorf, Berechnungen bis 2031

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP/LP eine Variante „erhöhter Zuzug“ von den Planern berechnet. Diese Variante ist nun in den aktuellen Demografiespiegel voll umfänglich eingestellt worden.

In einer Diskussion im Gemeinderat am 03.11.2020 zum Entwurf der der Fortschreibung des FNP/LP wurden im Vergleich zum Stand Vorentwurf 5,9 ha Wohnbauflächen gestrichen.

Unter Berücksichtigung, dass von neuen Mischgebietsflächen rund 50% für Wohnen genutzt werden, dass aus dem Nachverdichtungspotenzial in 15 Jahren rund 20% genutzt sind und dass aus den vorhandenen Baulücken in 15 Jahren ebenfalls 20% bebaut sind, errechnet sich ein Wohnbauflächenbedarf von 13,4 ha.

Variante 2	
Neue Wohnbauflächen	99.302
Neue MI Flächen, davon 50% aus O5 für Wohnen genutzt	13.032
Nachverdichtung (W) davon 20% aus S5 in 15 Jahren verdichtet	9.499
Baulücken 20% aus U5 in 15 Jahren bebaut	12.665
<b>Summe W - Flächen m<sup>2</sup></b>	<b>134.497</b>
	<b>= 13,4 ha</b>

Abb. 5: Berechnungsergebnis ausgewiesene Wohnbauflächen im Entwurf der Fortschreibung des FNP/LP Heßdorf, Stand Gemeinderatssitzung 03.11.2020

Damit werden im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, Stand 03.11.2020, genauso viele Flächen für Wohnen dargestellt, wie errechnet wurden. Ein Nachverdichtungspotenzial und Umnutzungspotenzial wurde berücksichtigt. Die im vorliegenden Bebauungsplan neu als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzten Flächen sind in dieser Bilanzierung enthalten.

Der Bedarf ist daher nachgewiesen. Er wird in der FNP-Fortschreibung gesamtmeindlich dargestellt.

Von den rund 5.000 m<sup>2</sup> des Baugebietes „Hesselberg - Ost“ sind etwa 3.000 m<sup>2</sup> bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen bzw. bebaut. Es kommen rund 2.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche neu hinzu. Insgesamt werden Bauflächen für rund 5 Einfamilienhäuser geschaffen. Dies dürfte zusammen mit einer geringfügigen Erweiterung im Norden von Hesselberg (Änderung Bebauungsplan „Baumgarten“) den aktuellen Bedarf bis in etwa 5 Jahren decken.

Es bestehen bereits seitens zweier Grundstückseigentümer konkrete Bauwünsche. Von einem der Interessenten liegt bereits ein Bauantrag vor. Die Gemeinde Heßdorf gibt der Entwicklung dieser fast innerörtlich gelegenen Fläche Vorrang vor der Neuausweisung weiterer Flächen am Ortsrand (Innenentwicklung).

Hinsichtlich der möglichen Planungsvarianten wurde überlegt die Bebauung bis zum Mohrbach zu führen. Dies wurde jedoch wieder verworfen, um ausreichend Abstand zu diesem Gewässer einzuhalten.

Die Entwicklung eines Mischgebietes wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2020 diskutiert, aber als nicht zielführend gewertet, da ausschließlich Bauwünsche für Wohnhäuser vorliegen und die Grundstücksgrößen für eine gewerbliche Mischgebietsnutzung von Teilflächen nicht vorhanden sind.

Der komplette Verzicht auf eine bauliche Nutzung (Nullvariante) wurde nicht weiterverfolgt, da dies den Zielen des Baugesetzbuches (verstärkte Innenentwicklung) und des Landesentwicklungsprogramms widersprochen hätte.

## **2.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept:**

Ziel und Zweck der Planung ist die Fortführung der bereits westlich angrenzenden Wohnbaufläche durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Form von Einfamilienhäusern, gegebenenfalls auch von Doppelhäusern aufgrund der enorm gestiegenen Nachfrage.

Die Gemeinde Heßdorf wünscht einen möglichst „schlanken“ Bebauungsplan mit großer Baufreiheit.

Das städtebauliche Konzept sieht durch die zusammengefassten Bauflächen innerhalb der Baugrenzen eine gute Ausnutzung der Fläche vor. Die von der Neuhauser Straße rückwärtig gelegenen Grundstücke (Teilflächen aus 478 und 479) können über eine private Stichstraße (Eigentümerweg) erschlossen werden.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung, Geschossanzahl, Bauweise:**

Die neuere Bebauung im Ortsteil Hesselberg weist überwiegend Gebäude mit Erdgeschoß und steilerem Dach (in unterschiedlichen Dachformen), jeweils als Vollgeschoss auf (I + D).

Auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flacherem Dachraum (teils kein Vollgeschoss, teils Vollgeschoss) sind vorhanden.

An diese Bauformen knüpft der vorliegende Bebauungsplan an. Zulässig sind daher zweigeschossige Gebäude, entweder mit Erdgeschoß und Dachgeschoss (I + D) oder mit zwei vollen Geschossen (II) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Die zulässigen Dachneigungen sind diesen Bautypen entsprechend angepasst, wobei keine Dachform festgesetzt wurde, da unterschiedliche Ansprüche an die Nutzbarkeit der Dachflächen, z.B. für die Gewinnung regenerativer Energien, von den Nutzen vorhanden sind bzw. diesen Nutzern die Möglichkeit offen gehalten werden soll regenerative Energien auf vielfältige Weise nutzen zu können.

Festgesetzt ist „Offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 1 BauNVO, d.h. mit Grenzabstand unter Einhaltung der Bestimmungen des Art. 6 der BayBO (siehe Festsetzung Nr. III.6).

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wurde die frühere Festsetzung III. 6 (Stand Vor-entwurf) hinsichtlich der Dimensionierung der Vorrang des zuerst genehmigten Gebäudeteils nicht mehr festgesetzt, sondern in der Entwurfsfassung als Hinweis Nr. 5 aufgenommen.

Größere Mehrfamilienhäuser sollen hier nicht entstehen. Es wurde daher darüber diskutiert eine maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festzusetzen, aber nicht beschlossen. In der offenen Bauweise sind Baukörper bis 50 m Länge zulässig.

## **2.3. Weitere Festsetzungen (Auszug):**

Zur besseren Nutzbarkeit eines Dachgeschosses soll ein Kniestock bis 1,00 m zulässig sein (Art 81 BayBO). Der Bemessungsfall wurde in der Festsetzung konkreter formuliert.

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf wenige, unbedingt erforderliche Punkte (u.a. Garagen, Stellplätze, Mauern und Zäune). Es soll – wie erwähnt - ein „schlan-ker“ Bebauungsplan werden.

Aussagen zum Grundwasserspiegel liegen bisher nicht vor. Es ist eventuell mit hohen Grundwasserständen in der Nähe des Mohrgrabens zu rechnen. Der Gemeinde wird daher empfohlen im Rahmen der Bauleitplanung ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Nach Süden hin soll zur Landschaft auf den Privatgrundstücken ein 5 m breiter Hecken- und Baumgürtel entwickelt werden.

## **2.4. Städtebauliche Hinweise:**

Die Hinweise betreffen eventuell auftretende Bodendenkmäler, Belange des Grundwassers oder auch möglicherweise vorhandene Entwässerungsanlagen.

Obwohl es sich bei der Neuhausener Straße um eine gering befahrende Gemeindeverbindungsstraße handelt, wurde der Hinweis Nr. 4 aufgenommen. Angeregt wird, ruhebedürftige Räume auf Hausseiten zu legen, die von der Neuhausener Straße abgewandt sind. Die westlich vorbeiführende Dannberger Straße ist bezüglich möglicher Schallimmissionen völlig untergeordnet.

## **3. Erschließung, Versorgung**

### Straße

Die vorhandenen Straßen (Neuhauser Straße und Dannberger Straße) werden für die Erschließung genutzt. An diesen Straßen wird nichts verändert. Zur Straßenanbindung an die Neuhauser Straße wird für die beiden rückseitig gelegenen Grundstücksanteile aus Fl.-Nr. 478 und 479 eine 5 m breite Privatstraße als Eigentümerweg festgesetzt. Eine Befahrung dieser Stichstraße mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Die Müllgefäße müssen daher am Abholtag zur Neuhauser Straße gebracht werden, eine Müllsammelstelle ist im Plan festgesetzt.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist an die Buslinien 246 und 247 angeschlossen.

### Oberflächen- und Schmutzwasser

Niederschlagswasser soll nach Maßgabe des Wasserwirtschaftsamtes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Neubauflächen sind daher grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern. Auf sonstige Bestimmungen wird verwiesen.

Die Fläche des Baugebietes ist nicht vollständig in den abwassertechnischen Unterlagen der Gemeinde Heßdorf enthalten. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das vorhandene Netz. Der planerische und rechnerische Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird durch das Fachbüro parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erbracht.

Der Anschluss des kleinen Baugebietes erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netze. Die Kapazitäten werden durch entsprechende Fachplaner im Lauf des Verfahrens geprüft.

Angesichts zunehmender Starkregenereignisse sollten Hausöffnungen immer etwas erhöht vorgesehen werden. Keller sollten als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Entsprechende Hinweise sind im Planteil unter IV.2 enthalten.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen. Das Gebiet kann voraussichtlich mengen- und druckmäßig ausreichend versorgt werden.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationslinien erfolgt aus dem bestehenden Netz. Entsprechende Richtlinien sind in der Erschließungsplanung und bei den Bauanträgen zu beachten.

## **4. Immissionsschutz**

### **4.1. Immissionen aus der Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Tier haltenden Betrieben, die die geplanten Nutzungen wesentlich stören könnten, sind nur in einiger Entfernung im Ortskernbereich vorhanden. Das westlich der Dannberger Straße liegende landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.-Nr. 38 stört die Wohnnutzung voraussichtlich nicht wesentlich. Hierbei handelt es sich um einen pferdehaltenden Hobbybetrieb im Nebenerwerb. Die früher hauptberuflich ausgeübte landwirtschaftliche Tätigkeit ist seit langem ausgelaufen und wird nach Kenntnis der Gemeinde nicht wieder aktiviert. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde beteiligt und hat sich nicht negativ geäußert.

### **4.2. Lärmimmissionen**

#### Neuhausener Straße

Es handelt sich bei der Neuhauser Straße um eine gering befahrene Gemeindeverbindungsstraße. Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wurde ein Hinweis (Nr. 4) eingefügt, damit bei der Errichtung von Wohngebäuden Schalleinwirkungen nicht vernachlässigt werden. Hinweis Nr. 4 wurde wie folgt formuliert: „Entlang der Neuhauser Straße wird angeregt Hausgrundrisse schallschutzorientiert auszuführen. Ruhebedürftige Räume sollen auf von der Neuhauser Straße abgewandte Seiten gelegt werden. Die Dannberger Straße erscheint von möglichen Schallimmissionen her nicht relevant, vgl. auch Punkt 2.4..“

#### Feuerwehrgerätehaus

Die freiwillige Feuerwehr Hesselberg ist nach Auskunft der Gemeindeverwaltung die kleinste Feuerwehr in der Gemeinde Heßdorf. Natürlich übt diese Dorf-Feuerwehr neben ihrer unverzichtbaren ehrenamtlichen Feuerwehrtätigkeit (Übungen, Einsätze im Notfall) auch wichtige gesellschaftliche Tätigkeiten im Dorfleben aus. Zu nennen sind 3 bis 4 Vereinsfeste pro Jahr, deren Zahl weit unter den für Lärmimmissionen relevanten 10 Veranstaltungen pro Jahr liegen. Diese Veranstaltungen bereichern jedoch das Dorfleben und sind aufgrund ihrer geringen Anzahl keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung.

#### Sportfläche südlich des Mohrgrabens

Die „Sportfläche“ verfügt weder über Wettkampfmäße noch über Flutlichtanlagen oder Tribünen für Zuschauer. Es werden dort auch keine Sportwettkämpfe veranstaltet. Vielmehr ist es eine Spielfläche für die Hesselberger Kinder, die dort tagsüber Ball spielen oder andere Spiele ausüben. Die Spielfläche grenzt zudem nicht direkt an das geplante Baugebiet an, sondern befindet sich in einem Abstand von wenigstens 50 m von einer künftigen Bebauung. Sie ist damit für Lärmimmissionen nicht relevant.



## **5. Statistische Daten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 5.200 m<sup>2</sup> Fläche. Davon umfasst der Eigentümerweg als private Verkehrsfläche knapp 200 m<sup>2</sup>.

Durch die Neubebauung können – je nach Bautyp – 5 bis 6 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Damit kann Wohnraum für ca. 20 Menschen geschaffen werden. Auf einem der Grundstücke ist bereits ein Wohnhaus vorhanden.

Aufgestellt zum Planstand 27.10.2020

ARGE STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Wilhelmstraße 30  
91413 Neustadt/Aisch

