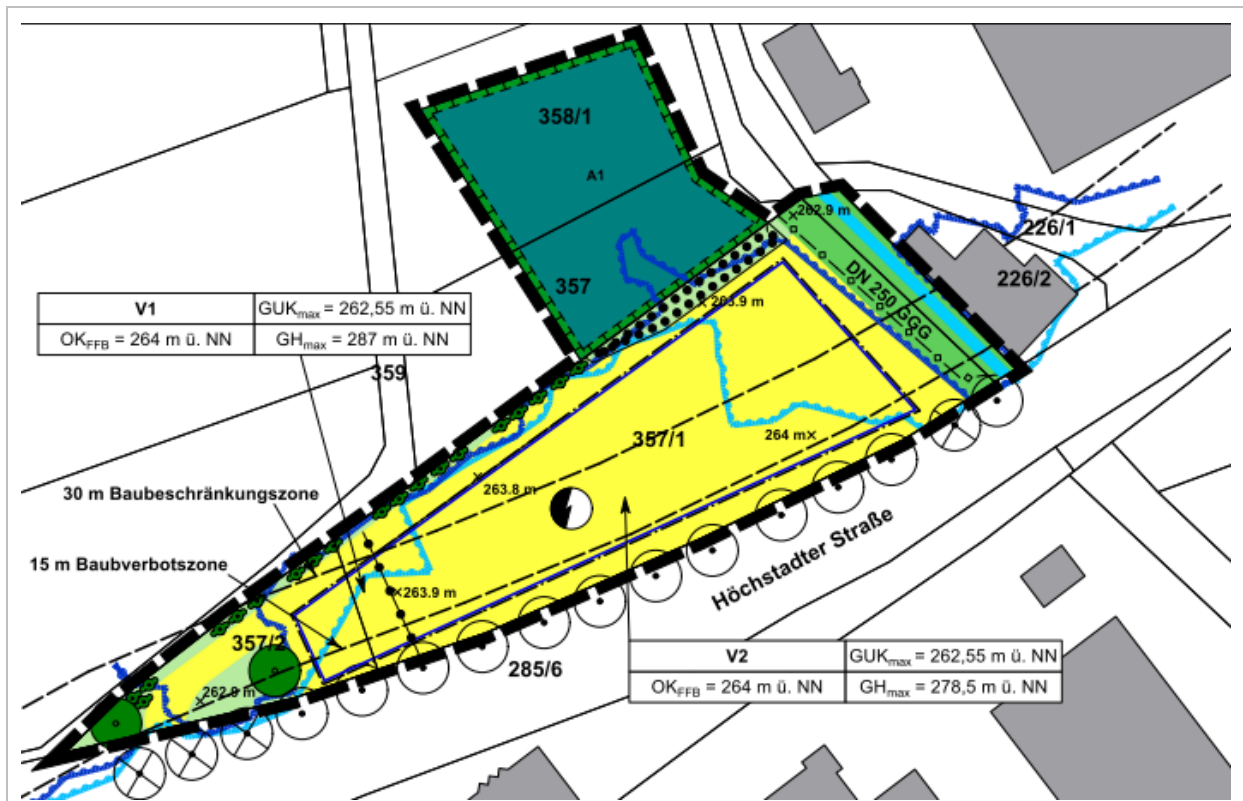


1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ENERGIEZENTRALE ADELSDORF“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER GEMEINDE ADELSDORF



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 17.03.2026

erarbeitet durch:

<p>Gemeinde Adelsdorf Rathausplatz 1 91325 Adelsdorf</p>	<p>WEGNER STADTPLANUNG</p> <p> Landschaftsplanung Klebe </p>
--	---

Inhaltsverzeichnis

1.	Planung	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
3.	Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
4.	Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	8
5.	Zusammenfassung	8

1. Änderung Bebauungsplan „Energiezentrale Adelsdorf“ Gemeinde Adelsdorf

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise Auskunft gibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planung

Anlass der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes war die geplante Errichtung eines Heizkraftwerkes in Adelsdorf. Die bestehende Biomasseheizung (Standort Bauhof) muss aufgrund von Neuplanungen, Kapazitätsengpässen und der aktuellen, angespannten Lage am Energiemarkt möglichst zügig durch eine zweite Anlage ergänzt werden. Zur Versorgung der Nutzer bedarf es zudem dem Neubau einer Fernwärmeleitung, welche den neuen Standort an das bestehende Leitungsnetz anbindet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten die Gemeinde Adelsdorf und die Gemeindewerke Adelsdorf KU das Ziel, die Versorgung mit regenerativen Energien im Gemeindegebiet weiter auszubauen.

Durch zwischenzeitliche Änderungen am Bedarf ist eine größere Energiezentrale als ursprünglich geplant notwendig. Der „Energiepark Adelsdorf“ soll zukünftig etwa 75 % des Wärmebedarfs des gesamten Adelsdorfer Nahwärmenetzes erzeugen. Darüber hinaus ist geplant, von dort aus den gesamten Ortsteil Aisch mit Nahwärme zu versorgen. Zudem soll der „Energiepark Adelsdorf“ den gesamten Pellets-Bedarf der Energiezentrale III (Firmenzentrale) herstellen. Um die dafür benötigten Anlagenkapazitäten zu schaffen und entsprechend umzusetzen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine externe Ausgleichsfläche notwendig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf den Gesamtgrundstücken mit den Flurnummern 357/1 und 357/2 der Gemarkung Adelsdorf, sowie auf Teilflächen der Flurnummern 226/3, 357 und 358/1 der Gemarkung Adelsdorf. Den Eingriffen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ wird eine externe Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl. Nr. 261 der Gemarkung Heppstädt zugeordnet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch die angestrebte Entwicklung im Änderungsbereich wesentliche negative Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange – Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch (Gesundheit, Erholung), Kultur- und Sachgüter, Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, eingesetzte Techniken und Stoffe sowie deren Wechselwirkungen – zu erwarten sind. Dazu wurden die für den Änderungsbereich relevanten Vorgaben übergeordneter Planungen ausgewertet. Die Schutzgüter wurden auf Grundlage der Fachgutachten bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

Eine Bestandsaufnahme vor Ort wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt; auch die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Bilanzierung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden durchgeführt. Die im Bauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte interne Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Die zugeordnete externe Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des Geltungsbereiches „Ausgleichsfläche“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppestädt.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden nach Abwägung in der Planung berücksichtigt und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht gewürdigt (s.u.).

Ergebnis der Umweltprüfung:

Es lässt sich feststellen, dass bei Festsetzung angemessener Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan sowie bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen von der geplanten Bebauung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

3. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf hat am 29.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ der Gemeinde Adelsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorentwurf:

Am Änderungsverfahren wurden mit E-Mail vom 03.11.2025 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Planung in der Fassung vom 29.10.2025 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Planung in der Fassung vom 29.10.2025 wurde in der Zeit zwischen dem 03.11.2025 und dem 23.11.2025 in Form einer Planauslage im Rathaus der Gemeinde Adelsdorf sowie zeitgleich online auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in den Entwurf der Planung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

1. Änderung Bebauungsplan „Energiezentrale Adelsdorf“ Gemeinde Adelsdorf

- Aufgrund der Einwendungen und Anregungen des Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Dienststelle Höchstadt / Aisch, vom 27.11.2025 Fachbereich Naturschutz, des Landesbundes für Vogelschutz – Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen/Höchstadt, Nürnberg vom 12.11.2025 und des Bundes Naturschutz – Kreisgruppe Höchstadt-Herzogenaurach, Adelsdorf vom 10.11.2025 wurde die externe Ausgleichsfläche auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt verlegt. Bei einem Ortstermin im November 2025 mit Vertretern der Naturschutzverbände, der Gemeindewerke Adelsdorf, dem Landschaftsplanungsbüro Klebe, dem Forstamt des AELF, der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstücksbesitzer wurde der Ausgangszustand und der Zielzustand dieser Fläche festgelegt.

Weiterhin wurde festgestellt, dass innerhalb der o.g. Fläche keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 Abs.2 S.1 Nr.7 BNatSchG i. V. m. Art.23 Abs.1 S.1 Nr.7 BayNatSchG) vorhanden sind und bei der Umsetzung der Maßnahmen auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Zudem wurde festgelegt, dass die innerhalb der Ausgleichsfläche geplante Aufforstung neben dem Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung auch dem Waldausgleich im Sinne des Bundeswaldgesetzes dient.

- Aufgrund der Einwendungen und Anregungen des Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Dienststelle Höchstadt / Aisch, vom 27.11.2025 Fachbereich Tiefbau erfolgte ein Abstimmungsgespräch zwischen den Gemeindewerken und dem SG 52 – Tiefbau (18.02.2025). Hierbei wurde vereinbart, dass auf Basis einer noch abzuschließenden Sondernutzungsvereinbarung mit dem Landratsamt einer Zufahrt und einer Ausfahrt (Einbahnstraßenregelung) zugestimmt werden kann. Die Details dieser Sondernutzungsvereinbarung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung und sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weiter abzustimmen. Die Abstimmung einer direkten Zufahrt wird rechtzeitig durch die Gemeindewerke Adesldorf beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet Tiefbau, beantragt.
- Aufgrund der Anregung des Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Dienststelle Höchstadt / Aisch, vom 27.11.2025 Fachbereich Bauamt wurde eine kurze Erläuterung zur Festsetzung 3.3.1 in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ergänzt Da es sich hier um eine Änderungs begründung handelt wurden nur diejenigen Punkte beschrieben, wo sich Änderungen gegenüber des ursprünglichen Bebauungsplanes ergeben haben.
- Bezüglich der Einwendung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth vom 21.11.2025 Bereich Landwirtschaft, dass der der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 286 Gmkg. Heppstädt zu hoch eingeschätzt wurde, wurde angemerkt, dass die externe Ausgleichsfläche auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt verlegt wurde. Bei einem Ortstermin im November 2025 mit Vertretern der Naturschutzverbände, der Gemeindewerke Adelsdorf, dem Landschaftsplanungsbüro Klebe, dem Forstamt des AELF, der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstücksbesitzer wurde der Ausgangs- und Zielzustand dieser Fläche festgelegt.
- Aufgrund der Einwendungen und Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg, vom 21.11.2025 wurde zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Grundwasserschutzes keine weiteren Empfehlungen oder Einwendungen vorgebracht wurden. Weiterhin wurde das Planblatt entsprechend des Vorschlags hinsichtlich der §§

1. Änderung Bebauungsplan „Energiezentrale Adelsdorf“ Gemeinde Adelsdorf

6 bis 8 BBodSchV angepasst. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 der Stellungnahme vom 08.12.2022 weiterhin zu beachten sind.

Weiterhin wurde zur Kenntnis genommen, dass die allgemeinen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes vollständig sind und dass bei Eingriff ins Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren notwendig ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Kapitel A.11 „Wasserrechtliche Belange“ wie folgt ergänzt: „Das HQextrem Hochwasser entspricht im Bereich des Plangebietes in etwa den Ausläufern des HQ100 und spart die Versorgungsfläche größtenteils aus. Lediglich im westlichsten und östlichsten Randbereich findet eine Überlagerung statt. Durch die Festsetzung einer Oberkante Fertigfußboden im Bebauungsplan ist der Eigenschutz sichergestellt.“

Der textliche Hinweis 4.1 Abs. 1 wurde mit dem Zusatz „[...] sowie im HQ extrem“ ergänzt.

Die Hinweise auf die Ausbildung als dichte Wanne und die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich des Planungsgebiets der Reutgraben und weitere Gewässer III. Ordnung befinden, welche eine bedeutende Vorflutfunktion innehaben und deren Unterhalt der Kommune obliegt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Zweckbestimmung Gewässer- und Straßenbegleitgrün) wurde ein mind. 5 m breiter Abstand zum Gewässer (Reutgraben) gewährleistet.

Bzgl. der Anmerkungen zur Abwasserbeseitigung geht die Gemeinde Adelsdorf davon aus, dass ein wasserrechtliches Verfahren bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung erforderlich wird. Dieses wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben beantragt. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage einer möglichen Versickerung abschließend geklärt.

- Aufgrund der Einwendungen und Anregungen des Bayerischen Bauernverbandes, Herzogenaurach vom 18.11.2025 bzgl. des Flächenverbrauches landwirtschaftlicher Fläche wurde im Rahmen der Abwägung erklärt, dass die geplante Ausgleichsflächen in forst- bzw. landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben und dass die für die Heizzentrale benötigte Fläche derzeit brach liegt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

Weiterhin würde im Rahmen der Abwägung erklärt, dass die Erschließung der Energiezentrale über die Höchststadter Straße und nicht über landwirtschaftliche Wege erfolgt.

- Aufgrund der Einwendung des Landesbundes für Vogelschutz – Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen/Höchststadt, Nürnberg vom 12.11.2025 und des Bundes Naturschutz – Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach, Adelsdorf vom 10.11.2025 wurde die externe Ausgleichsfläche geändert (s.o.).

Bzgl. der Artenschutzprüfung (saP) wurde im Rahmen der Abwägung erklärt, dass das saP-Kurzgutachten im Jahr 2021 für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf" erstellt wurde und damals weder von der Unteren Naturschutzbehörde noch vom Landesbund für Vogelschutz oder vom Bund Naturschutz bemängelt oder angezweifelt wurde. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbe-

1. Änderung Bebauungsplan „Energiezentrale Adelsdorf“ Gemeinde Adelsdorf

hörde hat es eine Gültigkeit von 5 Jahren, ist also auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Energiezentrale Adelsdorf" weiterhin gültig und wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht angezweifelt. Weiterhin wurde klargestellt, dass die Unterstellung, dass vor Erstellung der saP-Relevanzprüfung „vollendete Tatsachen“ geschaffen wurden falsch ist, da die Fläche bereits seit ca. 2019 für die Lagerung von Bauaushub im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen in Adelsdorf genutzt wurde.

- Aufgrund der Anmerkungen des Bundes Naturschutz – Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach, Adelsdorf vom 10.11.2025 bzgl. der Holznutzung zur Wärmebereitstellung wurde im Rahmen der Abwägung erklärt, dass die Energiezentrale das Rückgrat des großen Adelsdorfer Nahwärmenetzes im Endausbau ein „Technologiepark“, bestehend aus innovativen, regenerativen Energiequellen werden soll. Der Schwerpunkt dabei wird die möglichst brennstofffreie Wärmeerzeugung mittels Solarthermie und Wärmepumpe sein. Einen weiteren, großen Anteil wird die Holzvergasung mittels BHKW zur Erzeugung von Wärme und Strom darstellen. Letztmals soll ein großer Biomassekessel als Spitzenlast- und Notfallkessel gebaut werden. Bei allen weiteren geplanten Energiezentralen ist keine reine Holzverbrennung mehr vorgesehen.

Entwurf:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heizzentrale Adelsdorf“ und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.12.2025 gebilligt und beschlossen, ihn öffentlich auszuliegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 17.12.2025 in der Zeit zwischen dem 22.12.2025 und dem 30.01.2026 durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit E-Mail vom 19.12.2026 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Planung in der Fassung vom 17.12.2025 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat diskutiert sowie untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse flossen in die genehmigungsfähige Fassung der 1. Bebauungsplan-Änderung ein.

Folgende Themen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert / folgende Änderungen wurden demzufolge an der Planung vorgenommen:

- Bzgl. der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth-Uffenheim, vom 16.01.2026 Abteilung Forst wurde zur Kenntnis genommen, dass Waldflächen in Anspruch genommen werden und dass mit dem hierfür geplanten Ausgleich Einverständnis besteht.
- Zu den Einwendungen und Anregungen von Privat 1 vom 29.01.2026 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzgl. des schalltechnischen Gutachtens wurden im Rahmen der Abwägung Stellung genommen.
- Redaktionelle Änderung des textlichen Hinweises 4.4 entsprechend der Abwägung!

Satzungsbeschluss:

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2025, redaktionell geändert am 25.02.2026 wurde mit Beschluss der Gemeinde Adelsdorf vom 25.02.2026 als Satzung beschlossen.

4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die wesentliche Änderung im vorliegenden Verfahren ist die geringe Vergrößerung der Fläche für Versorgungsanlagen: Heizzentrale und die Darstellung der externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt. Eine Standortalternativenprüfung der Fläche für Versorgungsanlagen: Heizzentrale erübrigt sich, da die Baufläche bereits in der 2022 wirksam gewordenen 13. Änderung des FNP/LP erfolgte. Die Abwägung hinsichtlich Standortalternativen ist also bereits im damaligen Fortschreibungsverfahren erfolgt. Die Standortalternativenprüfung für die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt wurde im Rahmen eines Ortstermins im November 2025 mit Vertretern der Naturschutzverbände, der Gemeindewerke Adelsdorf, dem Landschaftsplanungsbüro Klebe, dem Forstamt des AELF, der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstücksbesitzer durchgeführt. Beim o.g. Ortstermin wurde noch eine weitere Fläche begutachtet. Da auf dieser Fläche kein Ausgleich der Waldeingriffe (Aufforstung) möglich gewesen wäre, schied diese aus. Die letztendlich gewählte externe Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt) eignet sich im Einvernehmen aller Beteiligten aufgrund der Aufforstungsmöglichkeit, der Aufwertbarkeit des Ausgangszustandes und der Verbesserung des Biotopverbundes sehr gut für den Ausgleich der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ entstandenen Eingriffe.

5. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ und die im Parallelverfahren durchgeführte 16. Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem Ziel der Gemeinde Adelsdorf, die Versorgung mit regenerativen Energien im Gemeindegebiet weiter auszubauen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die bislang dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen: Heizzentrale im Bebauungsplan vergrößert werden muss. Dadurch wurde auch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche notwendig.

Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung beschrieben und bewertet. Zur Kompensation für die unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter auszugleichen. Außerdem wurden im Bebauungsplan die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt.