

Gemeinde Adelsdorf

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

WEGNER

STADTPLANUNG



Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
B. Sc. Robin Röhl, Geograph



Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Tel. 0911/331996
Fax 0911/331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl, Landschaftsarchitekt / Landschaftsplaner

aufgestellt: 29.10.2025
geändert: 17.12.2025

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1. Planungsanlass	5
2. Planungsrechtliche Situation.....	5
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
5. Bisherige Darstellung im FNP	8
6. Beabsichtigte Darstellung im FNP	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
8. Immissionsschutz	10
9. Wasserrechtliche Belange	11
10. Natur und Landschaft, Umweltprüfung.....	11
11. Flächenbilanz	11
B. Umweltbericht	12
1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung).....	12
2. Methodik der Umweltprüfung	12
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	12
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen	12
3. Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen.....	13
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung	13
4.1 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Null-Variante	18
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7. Kumulierungswirkungen	18
8. Hinweise zum Monitoring.....	18
9. Zusammenfassung	18
C. Hinweise zum Verfahren.....	20

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Flächennutzungsplanänderung sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von:

- | | |
|--------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist |
| BayBO | Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist |
| PlanZV | Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist |

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Fotos und Abbildungen

Quelle gem. Bildunterschrift, sofern nichts angegeben Büro Wegner Stadtplanung, Veits-
höhnheim

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsanlass

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“. 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) von ca. 3.000 Tonnen herstellen. Um die dafür benötigten Anlagenkapazitäten zu schaffen und entsprechend umzusetzen ist die Änderung des Bebauungsplanes und damit parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ sowie – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB – parallel die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich der Höchstadter Straße beschlossen.

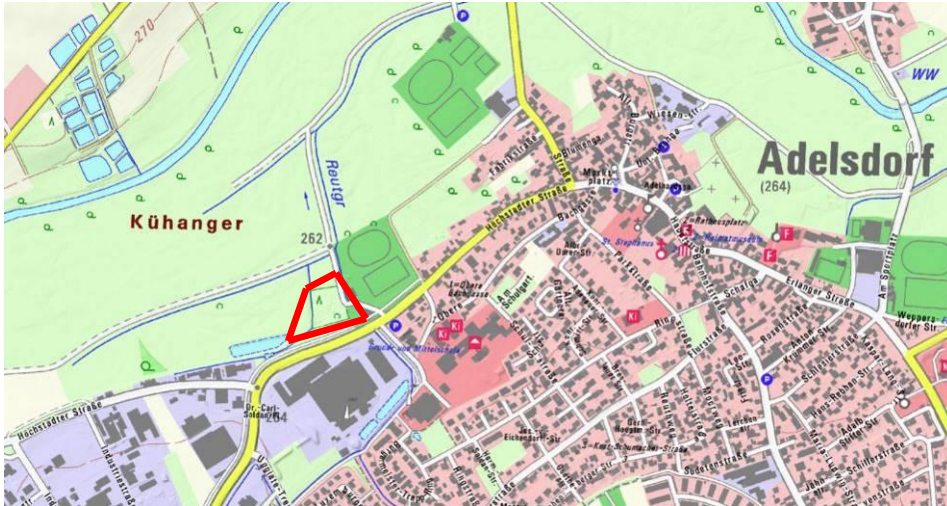
Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft größtenteils den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes und ist erforderlich, da die bislang dargestellte Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan vergrößert werden muss. Zudem ergibt sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine externe Ausgleichsfläche. Im Bereich dieser Ausgleichsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausgleichsfläche hat teilweise eine Waldfläche zum Ziel. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in den zwei Teilflächen (Änderungsbereich 1 und 2) geändert.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 liegt am nördlichen Ortsrand von Adelsdorf. Er wird begrenzt durch die Höchstadter Straße im Süden, den Reutgraben im Osten, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Norden. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 357, 357/1, 357/2 sowie 358/1 der Gemarkung Adelsdorf ganz und umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weicht bewusst an zwei Stellen von dem Änderungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes ab. Die betroffene Fläche im Norden des Geltungs- bzw. Änderungsbereiches wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz i. V. m. Abs. 2 eingestuft und wird daher dementsprechend im Flächennut-

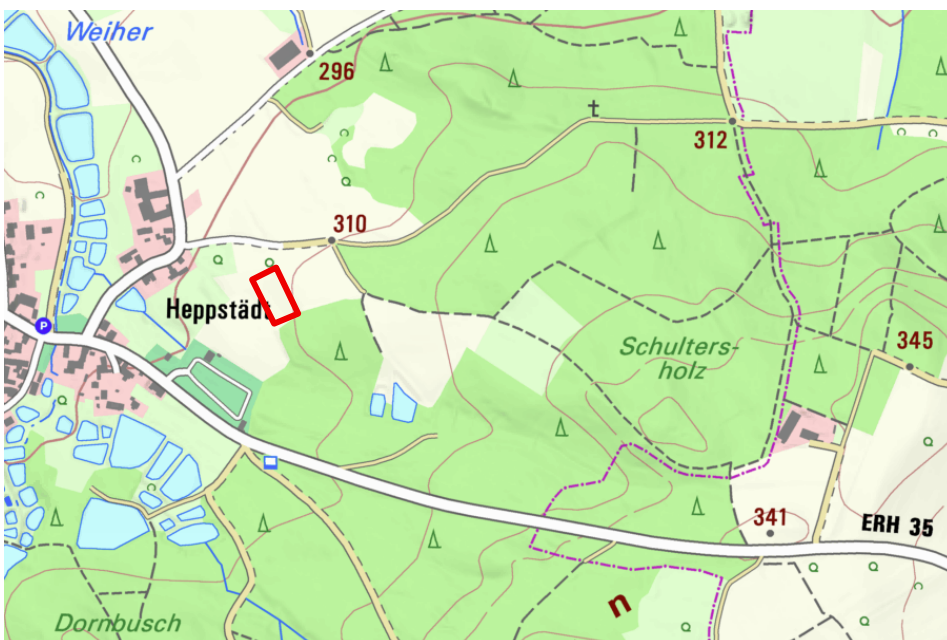
zungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan werden lediglich die für das Bauvorhaben benötigten Ausgleichsflächen innerhalb der Waldfläche in den Geltungsbereich miteinbezogen, da für die übrige Waldfläche keine Anforderlichkeit der Einbeziehung in den Geltungsbereich besteht. Die zweite Fläche ist ein Teilstück des Reutgrabens. Dieses Teilstück wurde im Bebauungsplan in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Entwässerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Da im Flächennutzungsplan der Reutgraben schon dargestellt ist, ist in diesem Bereich eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.



Lageplan Änderungsfläche 1, unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2022)

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 liegt östlich von Heppstädt am Waldrand des „Schulersholz“. Er wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Westen und Osten, sowie durch Wald im Süden. Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 261 der Gemarkung Heppstädt und umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha.



Lageplan Änderungsfläche 2, unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2022)



Legende:
Ausgangszustand:
 A12 Bewirtschaftete Äcker mit Standorttyp. Segetalvegetation (4 WP)
Zielzustand:
 Gellungsbereich Ausgleichsfläche
 1. Änderung BBP Energiezentrale Adelsdorf
 Der 1. Änderung des BBP "Energiezentrale Adelsdorf" zugeordnete externe Ausgleichsfläche A2
Planung: L123, Eichenwälder trockener Standorte
 alte Ausprägung (15 Wertpunkte/ BaykompV)
 (3WP Abzug aufgrund Irreflag) = 12 WP
 900 m² x 8 WP (Wertpunktegewinn) = 7.200 WP
Maßnahmen:
 Pflanzung von autochthonen Eichen (Quercus robur) und Feldahorn (Acer campestre) in Gruppen (mit jeweils 150 m² Fläche) mit weitem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m.
 Ansaat der Restfläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl.Nr. 286 Gem. Heppstadt oder 279, Gem. Heppstadt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland)
Planung: G 212, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
 (8 Wertpunkte/BaykompV)
 831 m² x 4 WP (Wertpunktegewinn) = 3.324 WP
Maßnahmen:
 Ansaat der Fläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl.Nr. 286 Gem. Heppstadt oder 279, Gem. Heppstadt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland)
Pflege:
 Verzicht auf Düngung oder sonstige bodenverbessernde Maßnahmen.
 Jährliche Mahd 1- bis 2-schürig (Juni u. Sept./Okt), mit Mähgutentsorgung oder extensive Rinderbeweidung (ohne Flächendüngung)
7.200 WP + 3.324 WP = 10.524 WP - Gesamt
 Waldfläche im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 Seite 2 von 3 BayWaldG 1.061m²

Projekt: Gemeinde Adelsdorf 1. Änderung Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf"	
Ziel: Ausgleich Externe Ausgleichsfläche A2 Fl.Nr. 261 Gem. Heppstadt	
Plan-Nr.: 1.2.3	Vorbereitet von: Gemeinde Adelsdorf Kfz
Maßstab: 1:1000	Dat. Nr. 41
Datum: 30.07.2025 20.10.2025 20.11.2025 20.11.2025	Legende: Ausgangszustand Zielzustand
Geprüft: Gemeinde Adelsdorf	

Übersicht Änderungs-Teilfläche 2

Innerhalb dieser Fläche soll der rot umrandete Bereich zukünftig als Fläche für Wald dargestellt werden, die restliche Fläche verbleibt Fläche für die Landwirtschaft. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ detailliert beschrieben.

4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich des Vorranggebietes für Hochwasserschutz (HS 2) des Regionalplans der Region Nürnberg (R 7). Zudem grenzt der regionale Grünzug Aischgrund nördlich und westlich direkt an das Gebiet an.

Die Planung entspricht den folgenden Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP Bayern:

„6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung- und umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher:

Potenziale der Energieeinspeisung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.5 Bioenergie

(G) Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.“

Nördlich, in einer Entfernung von ca. 50 – 100 m befindet sich das Vogelschutzgebiet Aischgrund.

5. Bisherige Darstellung im FNP

Änderungsfläche 1

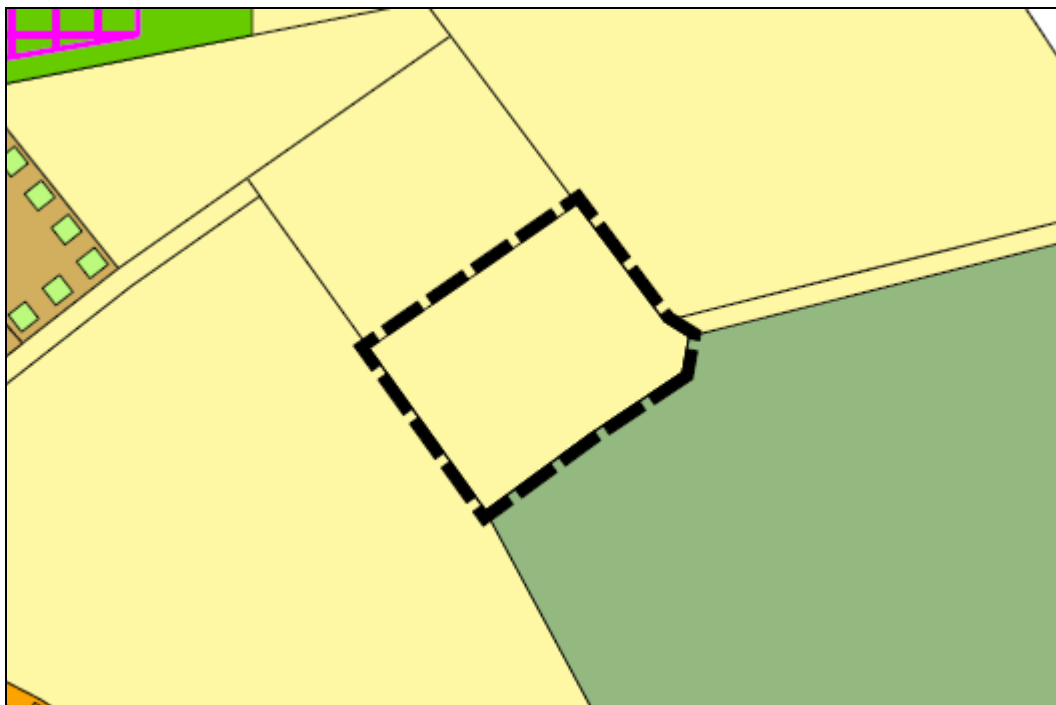
Im Rahmen der 12. Änderung erfolgt derzeit eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan. Hier ist noch die Genehmigung ausständig. Im Bereich der Änderungsfläche 1 ist derzeit die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Die Flächen im Änderungsbereich 1 sind bereits als Wald-, Grün- und Versorgungsfläche mit Signatur für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) dargestellt, parallel dazu (außerhalb des Änderungsbereiches) verläuft der Reutgraben.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereichs der Änderungsfläche 1

Änderungsfläche 2

Im Bereich der Änderungsfläche 2 gab es keine Änderungen seit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der bekannt gemachten Fassung nach der 5. Änderung aus dem Jahr 2002. Auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung (12. Änderung) wird die Änderungsfläche 2 weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich (außerhalb des Änderungsbereiches) grenzen Waldflächen an, westlich nördlich und östlich Flächen für die Landwirtschaft.

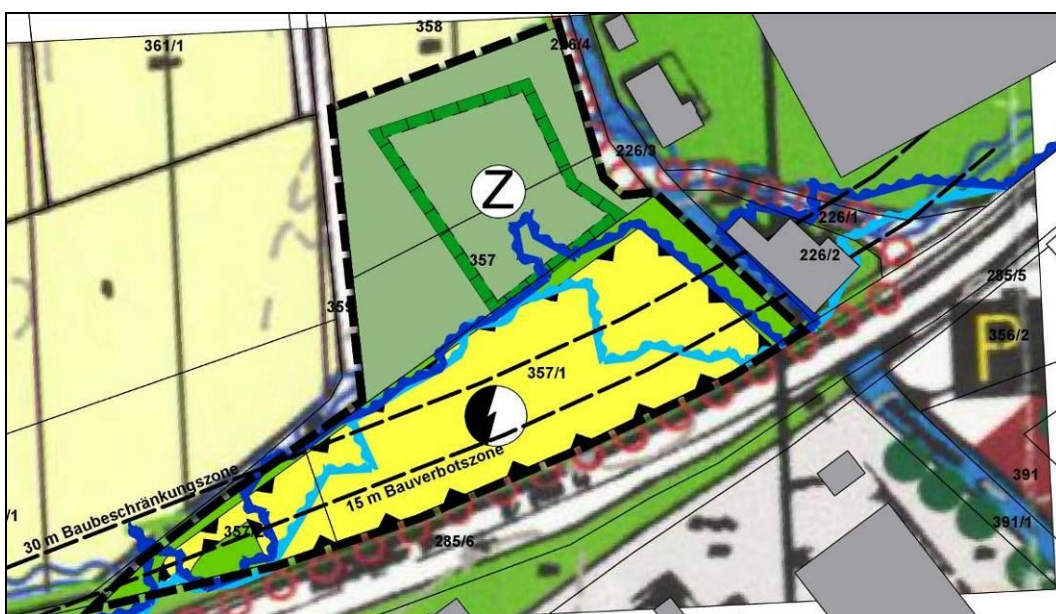


Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und Änderungsbereichs der Änderungsfläche 2

6. Beabsichtige Darstellung im FNP

Änderungsfläche 1

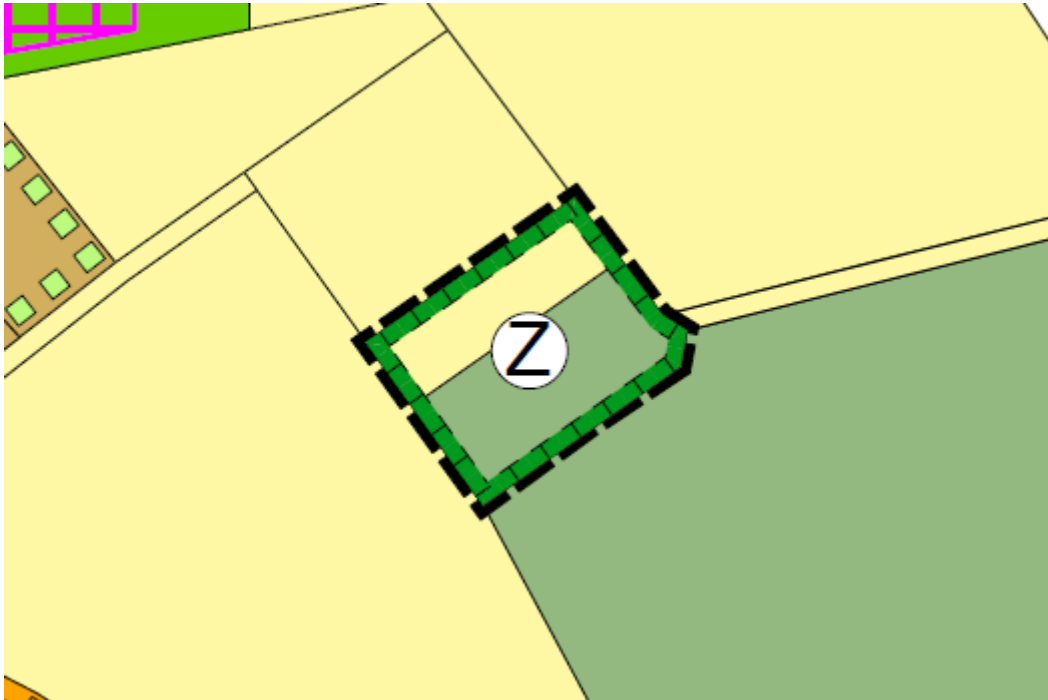
Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Änderungsfläche 1 keine Änderung der dargestellten Art der Nutzung, es werden die Grün- und Versorgungsfläche (mit der Signatur für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)) entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ angepasst.



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderungsfläche 1

Änderungsfläche 2

Entsprechend der Zielsetzung der Ausgleichsflächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Energiezentrale Adelsdorf“ wird im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderungsfläche 2 in Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft und zugeordnete Ausgleichsfläche geändert.



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderungsfläche 1

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Straßenanbindung erfolgt direkt über die Höchstadter Straße.

Die Erschließung mit Wasser und weiteren Versorgungsmedien ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen im Bereich der Höchstadter Straße neu herzustellen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz ist neu herzustellen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Die genaue Entwässerungsplanung ist in der parallel erstellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ beschrieben.

8. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro pm_akustik GmbH, Höchststadt wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ ein schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 0309-25 vom 25.09.2025) erstellt. In der Bebauungsplanänderung werden detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Anforderungen an den nachbarschaftlichen Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten.

9. Wasserrechtliche Belange

Die Änderungsfläche befindet sich teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch, sowie teilweise in der HQ100 Gefahrenfläche. Die HQ100 Gefahrenfläche entspricht der Neuberechnung des amtlichen Überschwemmungsgebietes (faktisches Überschwemmungsgebiet) und prognostiziert einen geringeren Umfang der Überschwemmungen am westlichen Rand des Änderungsbereiches.

Da die Änderungsfläche innerhalb des festgesetzten und des faktischen Überschwemmungsgebietes liegt, wurde parallel zur Bauleitplanung für das Einzelbauvorhaben (Errichtung der Energiezentrale) ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG gestellt. Im Vorhinein sind hierzu Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt erfolgt. Demnach wurde für die wasserrechtliche Betrachtungen das faktische Überschwemmungsgebiet (und nicht das aktuell noch amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet) herangezogen. Durch das bebaubare Grundstück entsteht am westlichen Rand ein Retentionsraumverlust von ca. 200 m³. Dieser soll auf der angrenzenden Flurnummer 358 ausgeglichen werden.

10. Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem Umweltbericht als Teil B der vorliegenden Begründung werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Außerdem wird eine Umweltprüfung zur parallelen Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ durchgeführt, in deren Rahmen alle vorhandenen und relevanten Gutachten analysiert und ausgewertet werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht als Teil zur Begründung der Bebauungsplanänderung beschrieben.

11. Flächenbilanz

TF 1	Bestand in ha	Planung in ha	Bilanz in ha
Versorgungsfläche	0,37	0,48	0,11
Grünfläche	0,21	0,1	-0,11
Wald (davon Ausgleich A1)	0,44 (0,21)	0,44 (0,21)	--
Summe			--

TF 2 (=Ausgleich A2)			
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,17	0,08	-0,9
Wald	0,00	0,09	+0,9
Summe			--

B. Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Inhalt und Ziele der FNP / LP-Änderung sind in Teil A der Begründung beschrieben.

2. Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und umweltrelevante Nahbereiche (16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Adelsdorf). Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem wird erörtert, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Bezüglich von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sowie bzgl. Überwachungsmaßnahmen wird auf den parallel erstellten B-Plan verwiesen. Für Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen werden erste, auf B-Plan-Ebene zu konkretisierende Vorschläge gemacht. Außerdem werden anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nördlich der Höchstader Straße. Der Inhalt und die Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind in Teil A der vorliegenden Begründung beschrieben und in der untenstehenden Prüfung der Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst. Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. die Planzeichnung und die Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im oben beschriebenen Bereich und die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Dezember 2020 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme sowie eine weitere Ortsbegehung im Jahr 2025 zur Grundlage.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (gleichzeitig „schriftliches Scoping“ zur Umweltprüfung) eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung und zur Detailschärfe der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt (soweit relevant), in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt. Gleiches gilt für die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf, sofern die Abwägung dies ergibt.

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien - soweit erfassbar - beschrieben und dargestellt.

Zur Beschreibung und Bewertung einzelner Prüfkriterien wurden z.T. auch die im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ genannten Grundlagen verwendet.

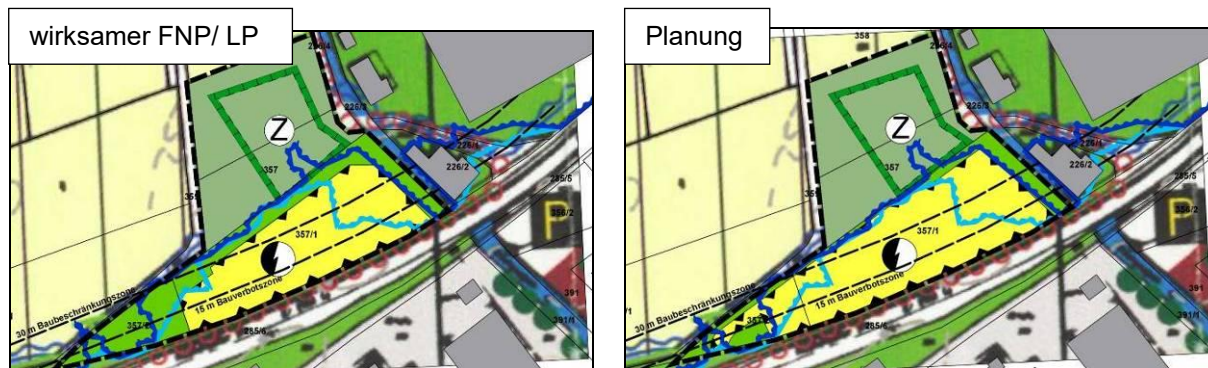
3. Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

Die planungsrelevanten Vorgaben aus dem wirksamen FNP, aus übergeordneten Planungsebenen sowie aus Fachplanungen werden im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“ ausführlich beschrieben. An dieser Stelle sei daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung

4.1 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die in Folge der Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der auf FNP/LP-Ebene möglichen Detailschärfe bewertet, daher sind geringfügige Abweichungen der Angaben zur Erheblichkeit der Auswirkungen im Vergleich zu den im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen möglich. Die TF 2 des Änderungsbereiches wird im Folgenden nicht beschrieben, da es sich um eine externe Ausgleichsfläche handelt, bei der keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.



Gegenüberstellung wirksame und geplante Darstellung der Teilfläche 1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Adelsdorf (o. Maßstab)

Darstellung im wirksamen FNP/LP:	FNP/LP: Versorgungsfläche, amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch, Grünflächen, Waldfläche, Ausgleichsfläche
Geplante Nutzung:	FNP/ LP: Versorgungsfläche, amtlich festgesetztes und faktisches Überschwemmungsgebiet der Aisch, Grünflächen, Waldfläche, Ausgleichsfläche
Aktuelle Nutzung:	Brache, Waldfläche
Größe (in ha):	ca.1,02 ha

Erwartete GRZ:	Im parallel geänderten B-Plan wird nur eine GR festgesetzt, die jedoch rechnerisch einer GRZ 0,8 entspricht.
Schutzgebiete/ besondere Biotop / Arten:	keine FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, nationale Naturmonumente, nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen oder Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden; Der westliche Rand des Änderungsbereiches liegt innerhalb des faktischen und des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Der östliche Rand nur innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch.
angrenzende Nutzungen und Darstellungen des rechtswirksamen FNP/LP:	im Nordwesten Fläche für die Landwirtschaft; im Südwesten Grünfläche; im Norden Fläche für die Landwirtschaft (extensiv genutzte Fläche) z.T. mit zu erhaltenden Gehölzstrukturen; östlich Reutgraben (Fließgewässer), Grünfläche (Sportplatz), Gebäude; im Süden schmale Grünfläche, dann Verkehrsfläche und Rundweg entsprechend der Wanderwegekarte des Landkreises Erlangen-Höchstadt a. d. Aisch
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:	<u>Bestand:</u> Der Änderungsbereich liegt derzeit brach bzw. wird als Lagerplatz für Erdaushub genutzt. In den Randbereichen sind Gehölze und ein kleinerer Röhrichtbestand vorhanden. Entlang der Höchstadter Str. steht eine Reihe aus noch relativ jungen Laubbäumen. Schützenswerte Artvorkommen und Habitatpotenziale wurden im Rahmen des parallelen B-Plan-Verfahrens in einer saP-Relevanzprüfung sowie bei Ortsbegehungen untersucht. Demnach kommen im Plangebiet potenziell nur saP-relevante Brutvogelarten vor. Andere europarechtlich geschützte Tierarten oder schützenswerte Pflanzenarten sind nicht vorhanden. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Details zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich des Schutzguts Tiere sagen, dass zwar baubedingte Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können, die jedoch durch auf B-Plan-Ebene näher definierte Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen verhindert bzw. ausgeglichen werden können. Der nördlich angrenzende Waldbestand und die östlich angrenzende Uferzone des Reutgrabens bleiben erhalten. Im Hinblick auf die Vegetation ist durch die Planung ein geringer Verlust des Artenreichtums durch wenige Gehölzrodungen und ein kleinerer Eingriff in den vorhandenen Rohrglanzgras-Bestand in den Randbereichen zu erwarten. Der Großteil der Eingriffsfläche war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Jahr 2020 und auch im Jahr 2025 unbewachsen (Lagerplatz, offener Boden). Eine detaillierte Beschreibung der zu erwartenden Eingriffe ist dem Umweltbericht zum B-Plan zu entnehmen. <u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich
Boden:	<u>Bestand:</u> Das Ausgangsgestein im Plangebiet sind sandige, Schluffig-tonige und kiesige Auensedimente unterschiedlichen zeitlichen Ursprungs. Gemäß dem o.g. Baugrundgutachten stehen oberflächennah maximal 0,30 m humoser Oberboden an.

	<p>Darunter folgen bindiger Sand, Schluff/Ton von wenigen Dezimetern sowie die Sande der Hauptterrasse. Nur in einer talseitigen Bohrung wurde unterhalb des Oberbodens eine 1,80 m dicke Auffüllung mit wechselndem Bauschuttanteil angetroffen.</p> <p>Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Grünlandstandorte mit mittlerer bis schlechter Ertragsfähigkeit. Näheres zu den Bodenfunktionen ist im Umweltbericht zum B-Plan ausführlich beschrieben.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die neu dargestellte Versorgungsfläche ist von einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der rechtswirksamen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft, extensiv) und von einem Verlust möglicher landwirtschaftlicher Standorte auszugehen. Hinzu kommen irreversible Veränderungen der vorhandenen Böden wie z.B. Verdichtung, Abtrag und Veränderung von Bodenprofilen. Durch die vorhandene Bauschuttanlagerung ist dieses Schutzgut bereits vorbelastet.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p>
<p>Fläche:</p>	<p><u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche liegt derzeit brach und wird nicht landwirtschaftlich genutzt.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Planung gehen ca. 0,58 ha Kulturlandschaft verloren, die jedoch in Ortsrandlage zwischen bereits bebauten Bereichen liegen, an eine Hauptverkehrsstraße angrenzen und aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt werden.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p>
<p>Wasser:</p>	<p><u>Bestand:</u> Es sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. betroffen. Der westliche, östliche und der nördliche Randbereich des Änderungsbereiches liegen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Das faktische Überschwemmungsgebiet ist jedoch deutlich kleiner.</p> <p>Gemäß dem parallel zum B-Planverfahren erstellten Baugrundgutachten (Geotechnik Platzer, 08.07.2022) wurde das Grundwasser in Tiefen von 1,84 m bis 2,04 m unter GOK angetroffen. Zudem ist aufgrund der oberflächennahen, stauenden Ton-/Schlufflagen im Zuge von langanhaltenden Niederschlagsereignissen mit der Ausbildung von oberflächennahem Schichtwasser zu rechnen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Da die Versorgungsfläche innerhalb des faktischen und des festgesetzten ÜG liegt, wurde parallel zur Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für das Einzelbauvorhaben (Errichtung der Energiezentrale) gestellt. Hierbei konnte in Abstimmung mit dem WWA und LRA der Retentionsraumverlust und Ausgleich auf der Grundlage des faktischen ÜG errechnet werden. Dadurch ergab sich ein Eingriff in Retentionsflächen und somit auch ein Ausgleichsbedarf, der auf der angrenzenden Flurnummer 358 ausgeglichen wird.</p> <p>Um Eingriffe in das Grundwasser zu verhindern, wird auf B-Plan Ebene eine max. zulässige Gebäudeunterkante festgesetzt.</p> <p>Da der Versiegelungsgrad deutlich erhöht wird (s.o.), ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Um die anfallenden Mengen an Niederschlagswasser zu puffern, sind unterirdische Rigo-</p>

	<p>len geplant. Im Anschluss wird das Niederschlagswasser dem Reutgraben (Vorfluter) zugeführt. <u>Erheblichkeit:</u> erheblich</p>
<p>Klima, Luft:</p>	<p><u>Bestand:</u> Kleinklimatisch gesehen fungiert der Planungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet, dient aber aus topographischen Gründen nicht der Belüftung der südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die starke Neuversiegelung werden sich die Temperaturschwankungen erhöhen, die Luftfeuchte im Gebiet wird sinken. Das Gebiet hat aber eine relativ geringe Größe und durch das geplante Heizwerk wird die CO₂-Bilanz der Gemeinde Adelsdorf insgesamt stark verbessert. Somit überwiegen die positiven Auswirkungen auf das Klima. <u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
<p>Landschafts- bzw. Orts-/ Stadtbild:</p>	<p><u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche ist derzeit als Brachfläche am Rand der Aischaue bzw. am Ortsrand von Adelsdorf anzusprechen und ist durch die Ortsrandlage, den nördlich angrenzenden Wald sowie die nordwestlich anschließenden Wiesenflächen der Aischaue geprägt. Das Gelände ist weitgehend eben und schließt an die Höchstädter Str. mit einer straßenbegleitenden Baumreihe an. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Das Landschaftsbild wird durch die Raumwirkung der geplanten Gebäude und technischen Anlagen nur geringfügig beeinträchtigt. Durch Festsetzungen auf B-Plan-Ebene soll der nördlich angrenzende Gehölzbestand (Wald) größtenteils erhalten bleiben und Gehölzpflanzungen als Eingrünung des westlichen Randes erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass das Heizwerk aufgrund des bestehenden, dichten Gehölzbestandes im Norden, der geplanten Eingrünungsmaßnahmen und eines bestehenden Gebäudes im Osten nur von der Höchstädter Str. aus sichtbar sein wird. Eine Einsehbarkeit von der Aischaue aus ist also nicht gegeben. <u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
<p>Menschliche Gesundheit, (Erholung, Lärm)</p>	<p><u>Bestand:</u> Eine Nutzung der Änderungsfläche selbst für die Naherholung ist aufgrund fehlender Wege oder sonstiger Erholungseinrichtungen nicht möglich, in geringer Entfernung bzw. südlich angrenzend und östlich des Gebiets verlaufen, aber nutzbare Wege für Fußgänger und Radler. Ca. 130 m nördlich des Änderungsbereiches verlaufen mehrere Radwege, darunter der Aischtalradweg, und ein Wanderweg. Emissionen gehen von der Fläche bisher nicht aus. <u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Die Einsehbarkeit der geplanten Anlage ist wie oben beschrieben nur von Süden aus gegeben. Von den Rad- und Wanderwegen in der Aischaue aus wird das Baugebiet vom dazwischenliegenden Wäldchen und den geplanten Pflanzungen verdeckt. Baubedingt sind temporär Lärmemissionen im gesetzlich zulässigen Rahmen zu erwarten. Betriebsbedingt wird es voraussichtlich durch die Nutzungsänderung nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrslärms kommen; zu prüfen waren jedoch die Auswirkungen des Anlagenbetriebs im Heizwerk. Näheres dazu</p>

	<p>(inkl. möglicher Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft) wurde auf B-Plan-Ebene durch ein Fachgutachten geklärt und im B-Plan beschrieben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Geräuschkontingentierung sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den nachbarschaftlichen Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III) sind nicht zu erwarten, da kein Störfallbetrieb in der Umgebung geplant oder vorhanden ist. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in Höchststadt a. d. Aisch.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> Erholung: nicht erheblich; Lärm: nicht erheblich</p>
kulturelles Erbe:	<p><u>Bestand:</u> Auf dem überplanten Gelände sind aktuell keine Bodendenkmäler bekannt; sonstige Denkmäler oder Kulturgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Änderungsbereichs.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> keine</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	<p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingte Abfälle würden ohne die FNP-Änderung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fallen im Bereich der Versorgungsfläche keine Abfälle an, die erhöhten Entsorgungsaufwand verursachen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
eingesetzte Techniken und Stoffe	<p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Mögliche Gesundheitsgefährdungen bezgl. der Freisetzung gesundheitsgefährdender Stoffe während der Bauzeit und des Betriebs der Anlage werden durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ausgeschlossen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
Wechselwirkungen	<p>Boden-Wasser (Versiegelung), Landschaftsbild – Mensch (Erholung); Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die typischen funktionalen Zusammenhänge zwischen den o.g. Prüfkriterien hinaus erhöhen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich</p>
Eingriffsvermeidung und -verringern durch Darstellungen des FNP/LP:	<p>Auf FNP-Ebene sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorgesehen; dies erfolgt im parallel geänderten Bebauungsplan</p>
Empfehlungen für Inhalte bei Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen:	<p>Umwandlung von nicht standortgerechtem in standortgerechten Wald auf interner Ausgleichsfläche. Externe Ausgleichsfläche (TF Fl. Nr. 261 Gem. Heppstädt) für Waldausgleich sowie Ausgleich im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Entwicklung von lichtem Eichenwald und artenreichem Extensivgrünland.</p> <p>Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen und eine detaillierte Bewertung zum Artenschutz werden in der Begründung und dem</p>

	Umweltbericht zur B-Plan-Änderung konkretisiert.
--	--

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Änderung des FNP/LP würden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen nicht eintreten; allerdings wären auch die ebenfalls beschriebenen Verbesserungen hinsichtlich einiger Prüfkriterien nicht möglich, v.a. hinsichtlich der nachhaltigen, ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Umstrukturierung der gemeindlichen Energieversorgung.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Neubau eines Heizkraftwerkes ist konkret erforderlich und auf der im Bebauungsplan vorgegebenen Versorgungsfläche räumlich nicht umsetzbar. Daher muss im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens die Versorgungsfläche vergrößert werden. Flächenalternativen (Nähe zu den Abnehmern, Flächengröße, Verträglichkeit mit Wohnbebauung) sind in Adelsdorf nicht verfügbar.

7. Kumulierungswirkungen

Umweltbezogene Wechsel- oder Kumulierungswirkungen zwischen dem hier zu bewertenden Projekt und anderen Vorhaben oder Tätigkeiten sind nicht zu befürchten. Kumulierende Vorhaben (d. h. Vorhaben ähnlicher Art in einem engen Zusammenhang) liegen nicht vor.

8. Hinweise zum Monitoring

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Regel mit der Umsetzung des verbindlichen Bauleitplanes oder der entsprechenden anderweitigen Genehmigungsplanung durch die Gemeinde in Angriff genommen.

Der Status des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan bedingt, dass die konkreten Umweltauswirkungen der Planung erst auf den oben genannten nachfolgenden Planungsebenen in ausreichender Detailschärfe überprüfbar sind. Auch Aussagen zu sinnvollen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle der jeweils vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Zuordnung und konkreter Planung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen getroffen werden.

Näheres zum Monitoring ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen (vgl. Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Energiezentrale Adelsdorf“).

9. Zusammenfassung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Energiezentrale Adelsdorf“ nördlich der Höchstadter Str. entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde Adelsdorf und des Kommunalunternehmens Gemeindewerke Adelsdorf KU, einen entscheidenden Schritt zu mehr Klimaschutz durch nachhaltige Energieproduktion zu gehen. Das Projekt bündelt diesbezüglich verschiedene innovative Techniken und Einrichtungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Versorgungsfläche, Fläche für Wald und Grünflächen dargestellt. Durch die geplante Nutzungsänderung soll diese Versorgungsfläche vergrößert und daraus resultierend die Fläche für Wald und Grünflächen geringfügig verkleinert werden.

Relevante Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im vorliegenden Umweltbericht (soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich und ggf. abweichend vom Umweltbericht zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet. Im Gegensatz zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Boden, Wasser und Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen bzgl. der meisten übrigen Kriterien festzustellen. Kumulierungswirkungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Zur Kompensation der unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen werden im FNP eine interne und eine externe Ausgleichsfläche (TF Fl. Nr. 261 Gem. Heppstädt) dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in die oben beschriebenen Kriterien auszugleichen. Außerdem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten.

C. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf hat am 29.10.2025 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden mit E-Mail vom 03.11.2025 folgende Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit E-Mail vom 19.12.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Mittelfranken – Höhere Planungsbehörde, Ansbach
- Planungsverband Region Nürnberg
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Dienststelle Höchstadt / Aisch
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth
- Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Staatliches Bauamt, Nürnberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ Bauleitplanung, München
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erlangen
- Bayerischer Bauernverband, Herzogenaurach
- Bayerischer Jagdverband – Kreisjägerschaft Höchstadt / Aisch e. V., Herzogenaurach
- Landesbund für Vogelschutz – Regionalgeschäftsstelle Nürnberg-Fürth-Erlangen/Höchstadt, Nürnberg
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Höchstadt-Herzogenaurach, Adelsdorf
- Kreis-Feuerwehr-Verband Erlangen-Höchstadt e. V. – Herr Rocca, Herzogenaurach
- Kreisheimatpfleger – Herr Dr. Welker, Herzogenaurach
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- PLEdoc GmbH Essen
- Open Grid Europa GmbH, Essen
- Bayernwerk AG – Kundencenter Bamberg
- Deutsch Telekom Technik GmbH – Techn. Infra. NL Süd PTI 13 Nürnberg

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 22.12.2025 und dem 30.01.2026 durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeinde Adelsdorf vom 25.02.2026 festgestellt.