

# 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS 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**

<b>1.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>8</b>

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise Auskunft gibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Planung**

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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft größtenteils den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes und ist erforderlich, da die bislang dargestellte Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan vergrößert werden muss. 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.

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.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf den Gesamtgrundstücken mit den Flurnummern 357, 357/1, 357/2 und 358/1 der Gemarkung Adelsdorf (Änderungsbereich 1), sowie einer Teilfläche der Flurnummer 261 der Gemarkung Heppstädt (Änderungsbereich 2).

## **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 in der Umweltprüfung überschlägig betrachtet; die jeweiligen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine genauere schutzgutbezogene Bewertung auf Grundlage der Fachgutachten wurde – im Sinne der Abschichtung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB – 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 auf B-Plan-Ebene durchgeführt. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte interne Ausgleichsfläche liegt innerhalb des FNP/LP – Änderungsbereiches 1. Die zugeordnete externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Änderungsbereiches 2.

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 Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 und mit E-Mail vom 19.12.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Planung in der Fassung vom 17.12.2025 beteiligt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der 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:

- 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 Biotop (§ 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 Flächennutzungsplanänderung 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.
- Bezüglich der Einwendungen und Anregungen des Landratsamt Erlangen-Höchstadt – Dienststelle Höchstadt / Aisch, vom 27.11.2025 Fachbereich Bauamt wurde die neu zugeordnete Ausgleichsfläche der 16. Änderung FNP mit einem Z-Symbol markiert. Die Flächen ohne Z sind laut 12. Änderung FNP (Gesamtfortschreibung) „sonstige Flächen des Ökoflächenkatasters“. Um die Signatur einheitlich entsprechend des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsdorf beizubehalten, wurde auch in der hier vorliegenden 16. Änderung diese Darstellung gewählt.
- 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 das Planblatt entsprechend des Vorschlags hinsichtlich der §§ 6 bis 8 BBodSchV angepasst.

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 in einer Höhe von ca. 263,5 m ü. NN. Durch die Festsetzung einer OKFFB von 264 m ü. NN im Bebauungsplan ist der Eigenschutz sichergestellt.“

- 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.
- Aufgrund der Einwendung 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 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 Naturschutzbehörde 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 Höchstadt-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 Holzvergäsung 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 16. FNP/LP-Änderung und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen, ihn in der Fassung vom 17.12.2025 öffentlich auszulegen.

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 vom 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 FNP/LP-Änderung ein.

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

- 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.

#### Feststellungsbeschluss:

Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2025 wurde mit Beschluss der Gemeinde Adelsdorf vom 25.02.2026 festgestellt.

#### **4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die wesentliche Änderung im vorliegenden Verfahren ist die geringe Vergrößerung der Versorgungsfläche und die Darstellung der externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 261 Gmkg. Heppstädt. Eine Standortalternativenprüfung für die Versorgungsfläche (Standort der Heizzentrale) erübrigt sich, da die Baufläche bereits in der 2023 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. Bei diesem 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 Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da die bislang dargestellte Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan vergrößert werden muss. 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

Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich) beschrieben und bewertet. Zur Kompensation für die unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter auszugleichen. Außerdem werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt.