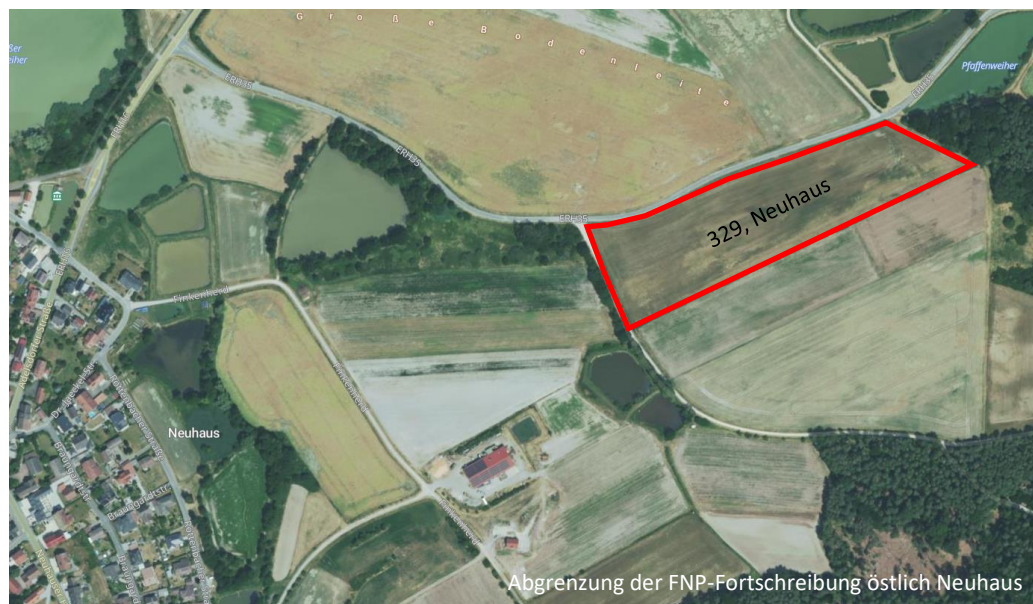




15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Umweltbericht gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand ENTWURF, 13. März 2025

Planungsträger **Gemeinde Adelsdorf**
1. Bürgermeister Karsten Fischkal
Rathausplatz 1
91325 Adelsdorf

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pfungstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de

Teil B – Umweltbericht

1	Auftrag und gesetzliche Anforderungen	3
2	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	3
2.1	Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	3
2.2	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	4
2.3	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	4
2.4	Ziele und Inhalte der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
3	Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	12
3.1	Naturräumliche Gliederung und Topographie	12
3.2	Umweltmedium Fläche	12
3.3	Umweltmedium Geologie und Boden	12
3.4	Umweltmedium Wasser	13
3.5	Umweltmedium Klima und Luft	13
3.6	Umweltmedium Arten und Lebensräume	14
3.7	Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben	15
3.8	Umweltmedium Mensch	15
3.9	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter	16
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	16
4	Landschaftsplanerische Beiträge zur Bauleitplanung	17
4.1	Landschaftsplanerische Darstellungen im Rahmen der FNP-Fortschreibung	17
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft, Nachweis von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen	18
4.3	Artenschutzrechtliche Anforderungen im Zuge der Planumsetzung	20
5	Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	21
5.1	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen	21
5.2	Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	21
5.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	25
6	Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	25
7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
9	Literatur	36
9.1	Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien	36
9.2	Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen	36

Teil B - Umweltbericht

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Um die touristische Infrastruktur der Region Erlangen-Höchststadt zu stärken und einem ortsansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb die Entwicklung eines Wellness- und Tagungsresorts in landschaftlich attraktiver Lage zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Adelsdorf, die 15. Änderung ihres Flächennutzungsplanes aufzustellen.

In diesem Zusammenhang ist östlich der Ortslage Neuhaus, auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück 329, Gemarkung Neuhaus, die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ geplant. Begleitend werden landschaftsplanerische Aussagen getroffen und artenschutzfachliche Anforderungen ermittelt.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird.

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf landschaftsplanerische Planinhalte, auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und auf spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug.

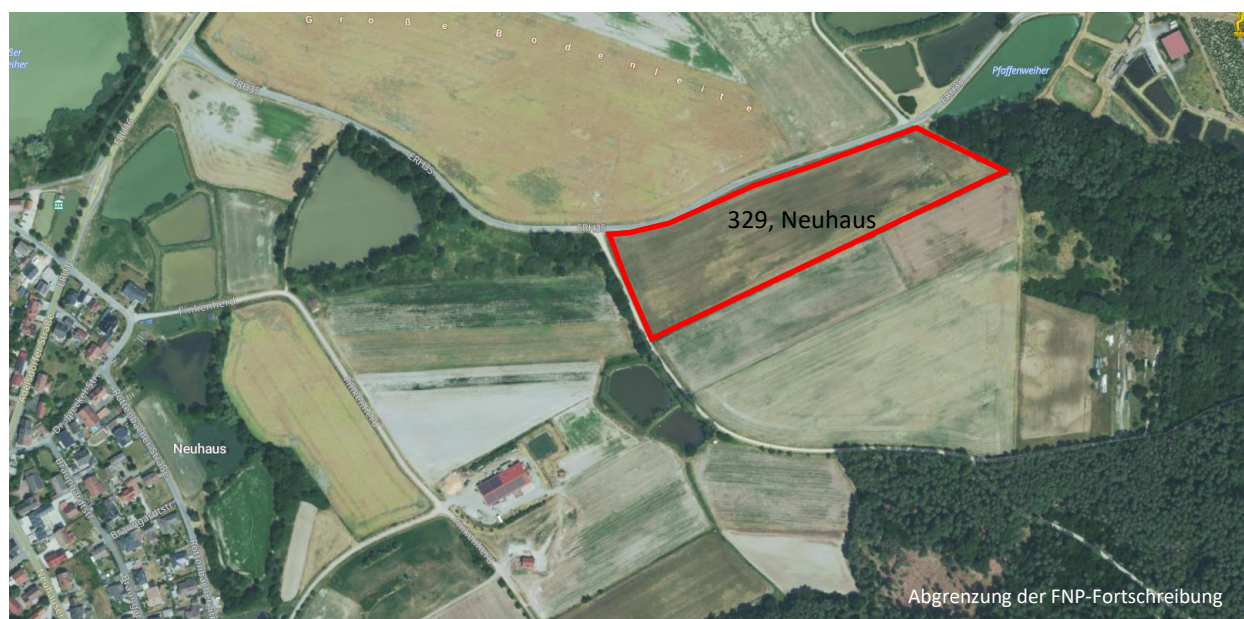
Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes und Immissionsschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieurbüro FLECKENSTEIN Landschaftsplanung, Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung ist etwa 550 m östlich der Ortslage Neuhaus gelegen und deckungsgleich mit dem Flurstück 329, Gemarkung Neuhaus. Er umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3,35 ha und ist von einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung geprägt.



Das Planungsgebiet wird durch die Kreisstraße ERH35 Neuhaus – Hemhofen im Norden, Feldwirtschaftswege im Westen und Osten, sowie einen episodisch wasserführenden Entwässerungsgraben im Süden begrenzt.

Es ist Bestandteil des offenen Landschaftsraumes zwischen Neuhaus und Heppstädt; nur wenige Meter nordöstlich ist eine kleinteilige Weihergruppe (Görgenweiher-Pfaffenweiher) innerhalb einer Geländesenke ausgebildet und etwa 200 m südwestlich liegt ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Entfernung zum Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen Ziegenanger bei Neuhaus“ (Wiesenbrüterlebensraum; gleichermaßen FFH-Status) im Norden beträgt etwa 560 m und der Abstand zum Siedlungsraum Neuhaus im Westen beläuft sich auf etwa 500 m.

2.2 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Bezugsraum der vorliegenden Umweltprüfung bildet der räumliche Geltungsbereich der teilraumbezogenen Flächennutzungsplanfortschreibung zzgl. seines von Wechselwirkungen und Randeffekten betroffenen Umfeldes. Insbesondere aufgrund der Lage der geplanten Sondergebietsfläche im offenen Landschaftsraum werden Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsstruktur und Schutzkulisse auch im weiteren Umfeld des Standortes beleuchtet.

2.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

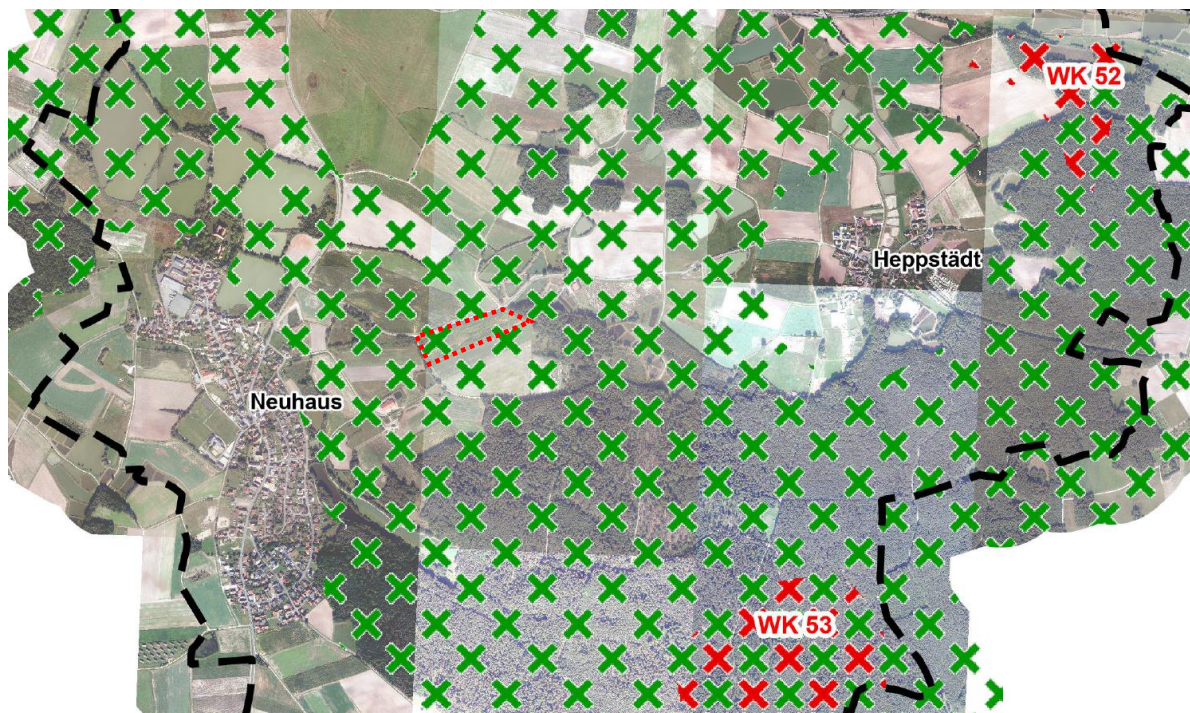
Mit Blick auf die inhaltliche Ausrichtung der teilraumbezogenen Flächennutzungsplanänderung sind die folgenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung von besonderer Bedeutung (LEP Bayern, Stand 01.06.2023):

- Das Gemeindegebiet Adelsdorf zählt zum nördlichen Grenzbereich des Verdichtungsraumes Nürnberg-Erlangen-Fürth; westlich grenzt das Mittelzentrum Höchstädt a. d. Aisch an (vgl. LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte, 15.11.2022).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [LEP-Ziel 3.2].
- Vermeidung von Zersiedelung: Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [LEP-Grundsatz 3.3 Absatz 1].
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden [LEP-Grundsatz 5.4.1].
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden [LEP-Grundsatz 7.4.1].
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden [LEP-Grundsätze 5.1].

Der Regionalplan der Planungsregion 7 Nürnberg stammt aus dem Jahr 1988 und wurde bis heute regelmäßig fortgeschrieben. Folgende Planinhalte sind für vorliegende Bauleitplanung von besonderer Relevanz:

- Das Planungsgebiet ist Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „LB 2 Aischtal und Weihergebiet des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken“ (vgl. nachstehenden Kartenauszug). In diesem Gebiet soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden [vgl. RP Grundsatz 7.1.3.1]. Etwa 1,3 km südöstlich und etwa 2,0 km östlich sind Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen (WK 52 und WK 53, vgl. Kartenauszug nachstehend).



Lage des Plangebietes (rot eingefasst) innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Grundlage: Auszug Anhang 3 (Planungsvorgaben) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Adelsdorf, Juli 2023)

- Die Gemeinde Adelsdorf ist als Grundzentrum eingestuft (vgl. Z 2.2.1 RP). In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (G 2.2.2.1 RP).
- Als Bestandteil der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen soll u. a. in Adelsdorf die vorhandene, dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ausgebaut werden; die wirtschaftliche Vielfalt und Eigenständigkeit in enger Koordination mit der weiteren Wohnsiedlungstätigkeit gestärkt werden (vgl. 2.3.2.1 RP).

Aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Adelsdorf

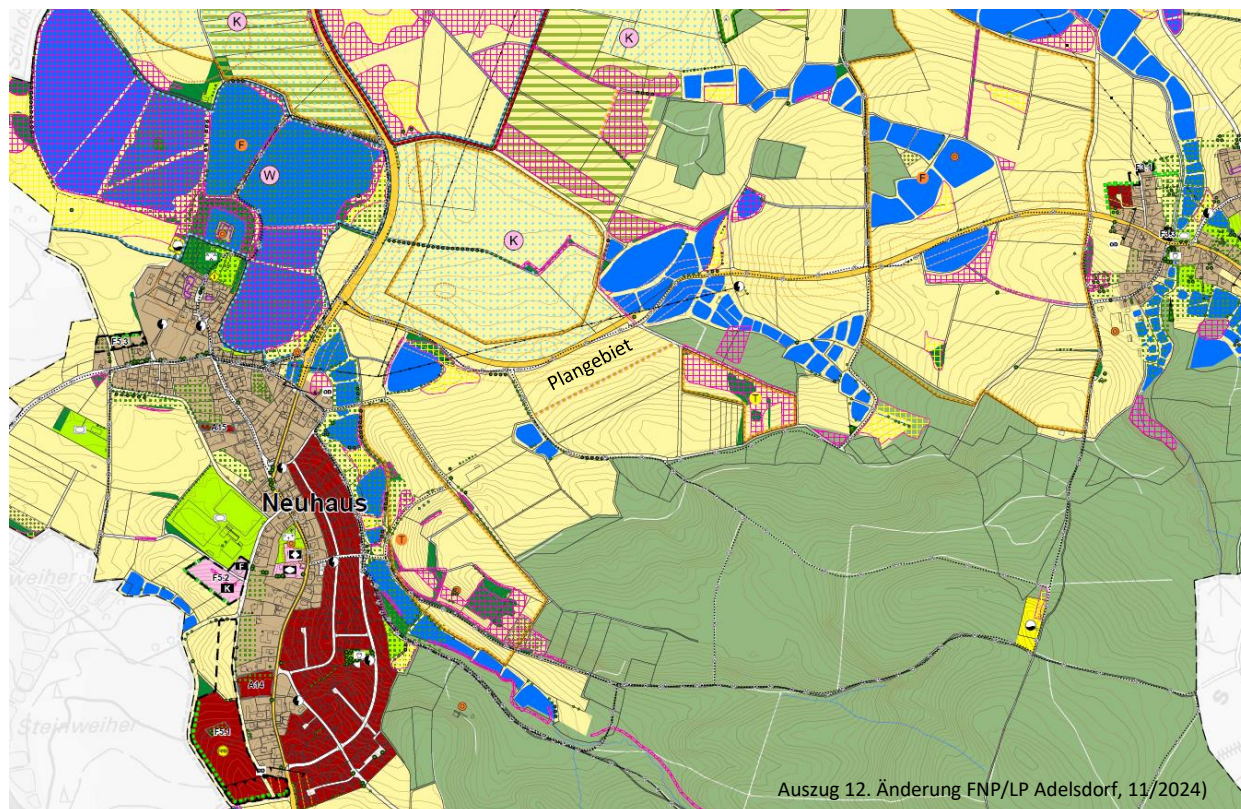
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsdorf wurde in den letzten Jahren umfassend digitalisiert und fortgeschrieben. Für das Verfahren der hierzu erforderlichen „Fortschreibung des Landschaftsplanes und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes“ wurde am 27.11.2024 der Feststellungsbeschluss zum Planstand 24.07.2024 (redaktionell geändert am 27.11.2024) gefasst. Die Genehmigung durch das Landratsamt liegt derzeit noch nicht vor, jedoch ist zeitnah damit zu rechnen.

Im Ortsteil Neuhaus wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens neue Bauflächen im Nordwesten (gemischte Baufläche F5.3), im Zentrum (Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, F5.2) und Südwesten (Wohnbaufläche, F5.1) aufgenommen. Den Ortsteil umgeben neben den bestehenden Weiherketten und Waldflächen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die von vorliegender Planänderung betroffene Fläche wird bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich daran angrenzend wurde im Landschaftsplan die Ergänzung sonstiger Biotopverbundmaßnahmen festgelegt. Im Nordosten sowie Südwesten befinden sich gemeindliche Feldwege. Nördlich grenzt die bestehende Kreisstraße mit Radweg an (siehe weiße Verkehrsflächen).

Da diese bereits seit mehreren Jahren aufgrund ihres schlechten Zustandes ausgebaut und der Straßenverlauf in diesem Zuge leicht angepasst werden soll, wird der geplante neue Straßenverlauf im Flächennutzungsplan bereits als Verkehrsfläche (gelb) dargestellt. Die eingetragenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurden bereits ab dem neu geplanten Straßenrand gemessen.

Unmittelbar nördlich der Kreisstraße wird auf die bestehende Feldvogelkulisserie Kiebitz (bayer. LfU 2020) und auf den Verlauf einer bestehenden Freileitung hingewiesen. Zudem wurde das Flurgewann nördlich der Kreisstraße im Rahmen der Landschaftsplanung als Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt.



Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß §§ 51, 76 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

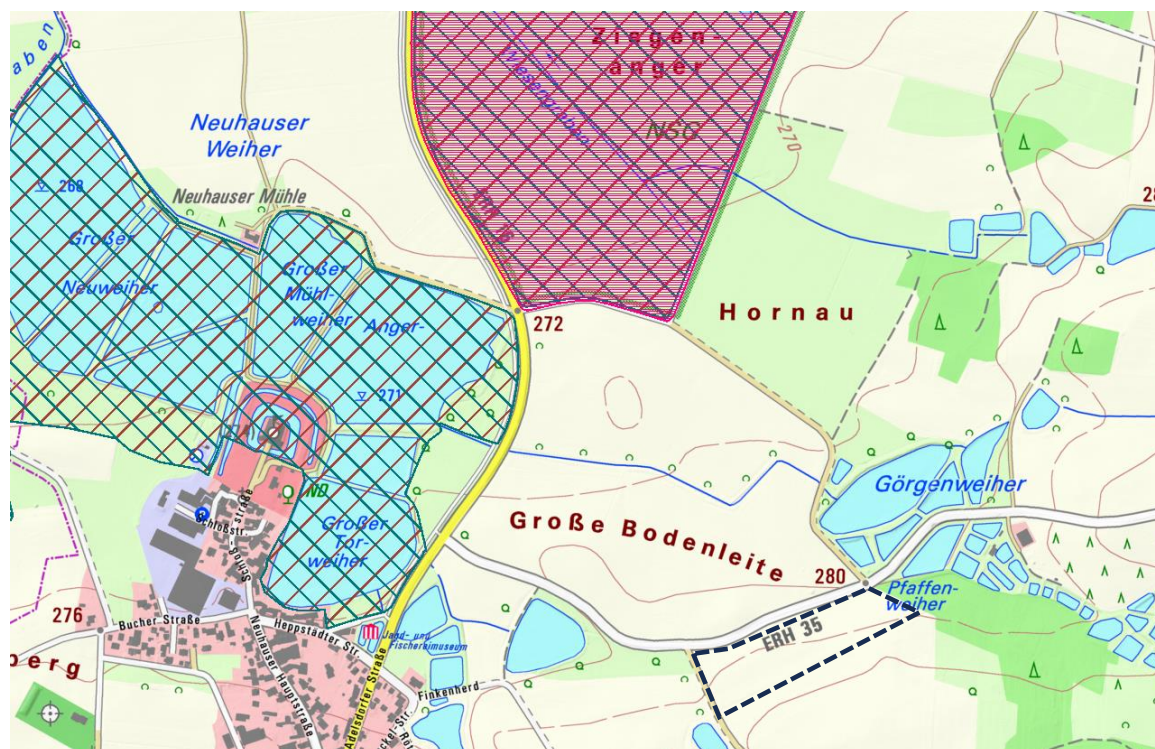
Das Planungsgebiet ist durch eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung geprägt und derzeit kein Bestandteil naturschutzrechtlicher Schutzgebiete oder -objekte. Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen jedoch naturschutzrechtliche Bestimmungen, die für die vorliegende Planänderung relevant sind:

- Amtlich kartierte Biotopstrukturen

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes bestehen Feucht- und Gewässerstandorte, die im Rahmen der bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden (nachstehend rot hinterlegt) und überwiegend naturschutzrechtlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG genießen.



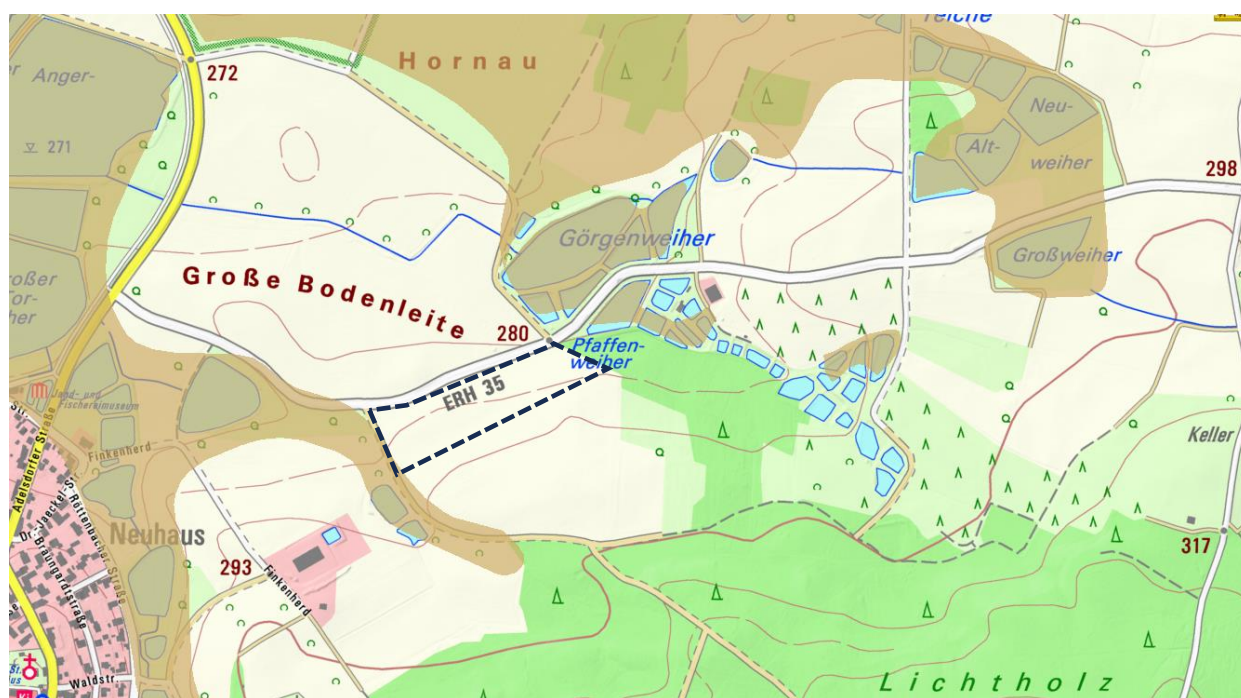
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete



- Artenschutzrechtlich bedeutsame Tier- und Pflanzenvorkommen

- Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) bestehen im Planungsgebiet oder in dessen näherem Umfeld derzeit nicht. Die Geländeeinhänge bzw. -senken unmittelbar südwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes sind jedoch als sog. wassersensible Bereiche erfasst, die im natürlichen Einflussbereich von Oberflächenwasser liegen. In diesen Bereichen kann es z. B. in Folge von Stark- oder Dauerregenereignissen zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen, die die örtliche Flächennutzung beeinträchtigen können.



Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Erlangen-Höchstadt

Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns zu verstehen.

Der Untersuchungsraum ist Bestandteil des Naturraums 113-A „Mittelfränkisches Becken“ und hier dem homogenen Schwerpunktgebiet „Fränkisches Teichgebiet“ zuzuweisen. Folgende, teilraumbezogene Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sind für den Planungsraum von Relevanz:

- Erhaltung und Optimierung der überregional bis landesweit bedeutsamen Gewässerlebensräume im bayernweiten Entwicklungsschwerpunkt des Fränkischen Teichgebiets:
 - Umsetzung der vorliegenden Pflege- und Entwicklungskonzepte.
 - Erwerb bzw. naturschutzrechtliche Sicherung wertvoller Teich- und Weiherkomplexe sowie ggf. Aufstellung von Pflege- und Entwicklungskonzepten.
 - Aufbau eines Stillgewässerverbundsystems aus allenfalls extensiv teichwirtschaftlich genutzten Stillgewässern im Abstand von maximal 1 bis 3 km.
 - Erhaltung und Entwicklung ausreichend dimensionierter Verlandungszonen – Verminderung von Stoffeinträgen durch Schaffung von Pufferzonen.
 - Förderung einer ökologisch orientierten Teichbewirtschaftung (ggf. Einsatz des Vertragsnaturschutzprogramms)
 - Erhaltung bzw. Entwicklung extensiv genutzter Feucht- und Nasswiesen bzw. von nicht oder allenfalls extensiv genutzten Feucht- und Bruchwäldern im Umfeld der Stillgewässer als wertvolle Teilebensräume, insbesondere von Amphibien und Libellen.
- Förderung von Röhrichtbrütern, Rallen und Tauchern, insbesondere in den Teichgebieten durch:
 - Ausweisung von Ruhezeiten zur Vermeidung von Störungen durch Wassersportler, Angler, Naturfotografen usw.
 - Erhaltung und Duldung der Neubildung von Verlandungsbereichen an Teichen.
 - Neuschaffung von Flachwasserzonen an Stillgewässern (z. B. an Baggerseen, größeren Teichen), in denen es zur Bildung von Röhrichtbeständen kommen kann.
 - Etablierung einzelner „Naturschutzteiche“ innerhalb größerer Teichketten oder -gebiete durch Nutzungsverzicht oder reduzierte Besatzdichte unter Duldung der Neubildung von Verlandungszonen.
 - Naturschutzrechtliche oder vertragliche Sicherung von Gewässern mit Brutnachweisen oder -hinweisen der hochgradig gefährdeten Arten Drosselrohrsänger, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kolbenente, Krickente, Nachtreiher, Purpurreiher, Rohrdommel, Rohrweihe, Schilfrohrsänger, Tüpfelsumpfhuhn, Wasserralle und Zwergdommel.
 - Überprüfung der Habitatsignung traditioneller Drosselrohrsängerbrutplätze; ggf. Mahd überalterter Schilfbestände.
- Durchführung spezieller Artenhilfsmaßnahmen für die in den Beständen stark zurückgegangenen Amphibien der Teiche:
 - Gezielte und vorrangige Anlage nutzungsfreier Laichgewässer in Sandgebieten für die Knoblauchkröte, wenn möglich als Gruppen von Kleingewässern, die voneinander nicht weiter als wenige hundert Meter entfernt sein sollten.
 - Fortführung gezielter Artenschutzmaßnahmen für den Kamm-Molch als FFH-Art (Nachsuche in potenziell geeigneten Gewässern und ggf. naturschutzrechtliche oder vertragliche Sicherung; Extensivierung der fischereilichen Nutzung; Erhaltung bzw. Neuschaffung von geeigneten Stillgewässern (offen, besonnt, reich an Unterwasserpflanzen) im Bereich aktueller Vorkommen.
 - Fortführung des Artenhilfsprogramms für den Moorfrosch durch die gezielte Optimierung geeigneter, potenzieller Gewässer im Umfeld noch existierender Vorkommen.
- Erhaltung und Optimierung des „Fränkischen Teichgebiets“ als überregional bedeutsames Kerngebiet für den Feuchtbiotopverbund:

- Erhaltung und Entwicklung ausgedehnter extensiv genutzter Feucht- und Nasswiesen im Umfeld von Teichanlagen sowie in feuchten Senken und Bachtälern; ggf. Schließen bzw. Anstau von Entwässerungsgräben.
- Aufbau eines Feuchtbiotopverbundsystems, insbesondere Umwandlung von Ackerflächen und Intensivgrünland in extensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden entlang von Bachläufen und Gräben sowie Anbindung an die Feuchtlebensräume im Aischtal.
- Förderung des Weißstorchs durch Lebensraumoptimierung im Umkreis von bestehenden und historischen Brutplätzen; Erhöhung des Angebotes an Feuchtwiesen und Extensivgrünländern mit feuchten Senken.
- Sicherung der letzten Lebensräume der für Feuchtwiesen typischen Heuschreckenarten Sumpfschrecke und Kurzflügelige (Sicherung der bekannten Vorkommen der kurzflügeligen Schwertschrecke; Regelmäßige Herbstmahd bestehender Nasswiesen; Gezielte Wiedervernässung von Wiesen in der Umgebung der Fundorte; Großflächige Extensivierung im Umfeld bekannter Vorkommen; Optimierung und Neuschaffung von extensiven Feucht- und Nasswiesen, Großseggenrieden und Hochstaudenfluren entlang von Fließgewässern als Ausbreitungsachsen).
- Förderung der Wiesenbrüter durch Verbesserung der Lebensraumstruktur in aktuellen und historischen Brutgebieten, insbesondere im Bereich „Ziegenanger“, im westlichen Aischtal und im Tal der Reichen Ebrach. Dabei sind Lebensraumkomplexe von mindestens 250 ha Größe anzustreben:
 - Konsequente Fortführung der Pflegemaßnahmen im NSG „Ziegenanger“ (vgl. ASK 1991)
 - Verbesserung der Nahrungsversorgung durch die Extensivierung von Grünland und Umwandlung von Acker in Grünland, Anlage von Frühmahdstreifen sowie eine zeitlich gestaffelte Nutzung (unterschiedliche Mahdtermine)
 - Verringerung von durch landwirtschaftliche Bearbeitung bedingten Gelegeverlusten durch Einhaltung einer Bearbeitungsruhe vom 15. 3. bis mindestens 15. 6., je nach Witterung auch später
 - Verbesserung der Bodenfeuchte durch Anstau von Gräben
 - Abflachung von Grabenböschungen und abschnittsweise Grabenaufweitung
 - Anlage von Flachwassermulden durch Bodenabtrag und Entfernung von Drainagen
 - Reduzierung von Beunruhigungen durch Rückbau von bestehenden Wegen und den Verzicht auf Neuanlage von Wegen und Baugebieten.
- Erhaltung und Förderung von Trockenstandorten im Lockersandgebiet zwischen Neuhaus und Dechsendorf als wertvollem Teilbereich der „Sandachse Franken“:
 - Erhaltung von offenen Sandflächen, Sandrasen und bodensauren Magerrasen in Abbaustellen sowie in den angrenzenden Bereichen; Verzicht auf Verfüllung und Rekultivierung und periodische Neuschaffung offener Sandflächen.
 - Erhaltung wertvoller Sandrasen und Schaffung von Pufferzonen um besonders wertvolle Einzelflächen und Flächenkomplexe außerhalb von Abbaustellen.
 - Vernetzung dieser Trockenlebensräume, z. B. durch Auflichtung von Weg- und Waldrändern, Neuschaffung von offenen Sandflächen (Zielarten: Blauflügelige Sandschrecke, Blauflügelige Ödlandschrecke, Steppen-Grashüpfer).
 - Entwicklung extensiv genutzter Sandäcker.
 - Unterlassung von Erstaufforstungen in sämtlichen Trockenlebensräumen mit landkreisbedeutsamen Artvorkommen, ggf. Entfernung jüngerer Aufforstungen.

(vgl. ABSP Lkr. Erlangen-Höchstadt 2001).

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Hinweise auf Flächen bzw. Objekte im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

2.4 Ziele und Inhalte der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die geplante, 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Flurstück 329, Gemarkung Neuhaus, anstelle einer bislang landwirtschaftlichen Flächennutzung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Hierdurch sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Stärkung der touristischen Infrastruktur der Region Erlangen-Höchststadt geschaffen und Entwicklungspotenzial für einen langfristig ortsansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb vorgehalten werden.

Der Standort in landschaftlich attraktiver Lage soll für die Entwicklung eines Wellness- und Tagungsresorts genutzt werden. Einzelheiten zu den derzeit absehbaren Projektmerkmalen können der Begründung zur Flächennutzungsplanung (Kapitel 2.2.2) entnommen werden.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde Adelsdorf aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Der Untersuchungsraum ist Bestandteil des Naturraums 113-A „Mittelfränkisches Becken“ und hier dem homogenen Teilraum „Fränkisches Teichgebiet“ zuzuweisen. Die geomorphologischen Rahmenbedingungen im Naturraum führten zu einer bedeutsamen Teichwirtschaft; regelmäßig bilden diese Wirtschaftsteiche, insbesondere auch deren Brachestadien und Begleitstrukturen naturschutzfachlich bedeutsame Landschaftselemente (vgl. hierzu ABSP Lkr. ERH 2001). Das Plangebiet selbst ist Bestandteil eines ackerbaulich geprägten, nach Norden abfallenden Hangfußes mit Höhenlagen zwischen 280 m ü. NHN im nordöstlichen und 288 m ü. NHN im südwestlichen Grenzbereich. Die Nordhangneigungen betragen etwa 4,8 bis 7,5 %. Nördlich der Kreisstraße ERH 35 schließen weiträumigere Verebnungsflächen (Große Bodenleite – Hornau), geprägt von Acker- und Grünlandnutzungen, an.

3.2 Umweltmedium Fläche

Das Plangebiet erreicht mit einer Gesamtfläche von etwa 3,35 ha eine örtlich bedeutsame Größenordnung, zumal es als bauliche Entwicklungsfläche inmitten eines land-, forst- und teichwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes gelegen ist und keinen städtebaulichen Bezug zu bereits bestehenden Siedlungseinheiten aufweist.

Konkurrierende Flächennutzung bildet der Ackerbau, der angesichts (1) der natürlichen Bodenbonität (Ackerschätzungsrahmen 43-37, leicht überdurchschnittliche Bonität innerhalb des Lkr. Erlangen-Höchststadt), (2) der bestehenden Flurerschließung und (3) des attraktiven Flächenzuschnitts (Bewirtschaftungslänge über 300 m) günstige Produktionsbedingungen vorfindet.

3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

Der Betrachtungsraum wird von Formationen des Unteren Burgsandsteins dominiert auf welchen sich Regosole und Braunerde-Regosole (Bodeneinheit 420a gem. Übersichtsbodenkarte Bayern) aus Sanden und Sandlehmen herausbildeten (vgl. Umweltatlas Bayern, dGK25, bayer. LfU 2025). Es herrschen lehmige Sande vor (Bodenklassenzeichen IS4V im Südwesten und ISII3 im Nordosten gem. historischer Bodenschätzungsdaten des Umweltatlas Bayern, bayer. LfU 2025), die entsprechend den Bewertungsrichtlinien der LUBW 2010 (1) eine mittlere Ertragsfähigkeit (im Lkr. ERH eine leicht überdurchschnittliche Bodenbonität, Ackerzahl 41), (2) eine mittlere Ausgleichsfunktion im landschaftlichen Wasserhaushalt und (3) ein mittleres Filter-/Pufferpotenzial gegenüber Schadstoffeinträgen aufweisen. Hinweise auf ein erhöhtes Biotopentwicklungspotenzial des Bodens (Standortextreme, besonders geringe Bodenbonität u. ä.) liegen nicht vor.

3.4 Umweltmedium Wasser

Oberflächenwasser

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt ein geradliniger, strukturarmer Entwässerungsgraben an, der durch eine episodische Wasserführung (z. B. in Folge von Stark- oder Dauerregenereignissen) geprägt ist und bergseits anfallendes Oberflächenwasser in die östlich gelegene Weiherkette Görgenweiher-Pfaffenweiher abführt.

Grundwasserneubildungsfunktion

Die natürlichen Bodeneigenschaften der lehmigen Sande im Plangebiet bedingen mittlere Versickerungspotenziale. Jedoch ist im Bereich der Hanglagen über 5 % Neigung von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen, da angesichts der ackerbaulichen Flächennutzung keine ganzjährig geschlossene Vegetationsbedeckung besteht. Im Planungsraum wird lagebedingt ein vergleichsweise hoher (über 2,0 m) Grundwasserflurabstand angenommen. Genauere Informationen liegen diesbezüglich jedoch nicht vor.

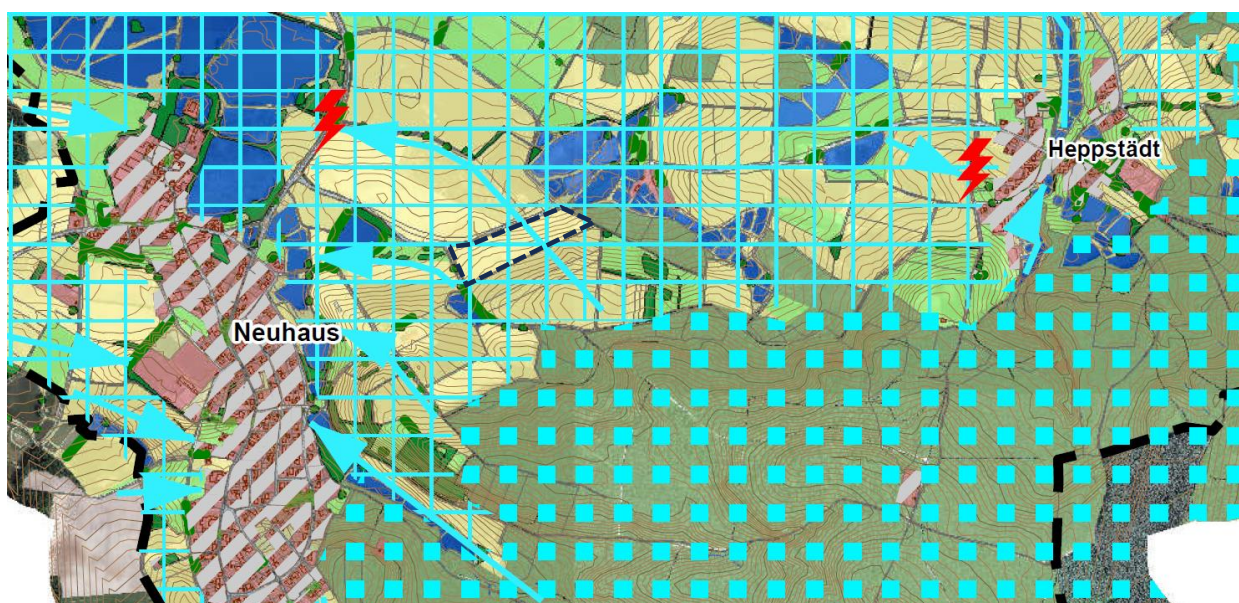
Grundwasserschuttfunktion

Unter der Annahme eines lagebedingt hohen Grundwasserflurabstands von über 2,0 m (genauere Informationen liegen hierzu derzeit nicht vor) kann angesichts der lehmig-sandigen Deckschichten eine mittlere bis hohe Grundwasserschuttfunktion des Bodens angenommen werden; jedoch begünstigen Hanglagen über 5 % Geländeneigung Konzentrationen evtl. Schad- oder Nährstoffemissionen in den Geländetiefpunkten (Schad- und Nährstoffsenken).

3.5 Umweltmedium Klima und Luft

Das Gemeindegebiet Adelsdorf liegt großklimatisch im Klimabezirk „Mittelfranken“, der eine Untereinheit des Klimaraumes „Süddeutschland“ ist. Das Klima ist aufgrund vorherrschender Ostwinde vor allem in den Herbst- und Wintermonaten kontinental geprägt. Im Jahresgang liegt die Temperatur im bayerischen Durchschnittsbereich zwischen 7 und 8 °C. (12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Adelsdorf, 11/2024).

Aus geländeklimatischer Sicht ist dem Plangebiet eine Funktion als Kaltluftproduktionsraum zuzuschreiben. Entstehende Kaltluftmassen werden jedoch überwiegend in das Neuhauser Weihergebiet (nördlich der Ortslage) abgeführt und sind für den Wärmeausgleich zwischen dem wärmespeichernden Siedlungsraum und dem offenen Landschaftsraum von entsprechend begrenzter Bedeutung. Dennoch kann die geplante Entwicklungsfläche künftig eine geländeklimatisch wirksame Barrierestruktur darstellen.



Auszug Anlage 11 „Klima und Luft“ zur 12. Änderung des FNP/LP Adelsdorf mit Kaltluftproduktionsgebieten (blaue Punktstraffung), Kaltluftabflussbahnen (blaue Pfeilstraffung) und Frischluftentstehungsgebieten (blaue Linienstraffung)

3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet stellt einen potenziellen Standort geschlossener Laubwaldformationen dar, die den Hainbuchen-Eichen-Birken-Wäldern zuzuordnen wären (vgl. Begründung zur 12. Änderung des FNP/LP Adelsdorf).

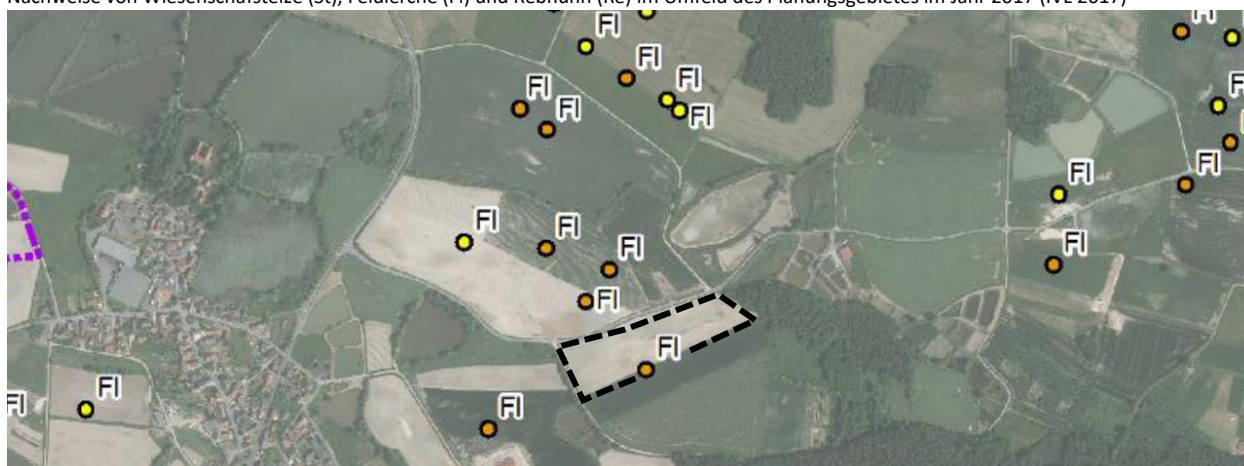
Aktuelle Lebensräume, Biotop- und Nutzungstypenstruktur

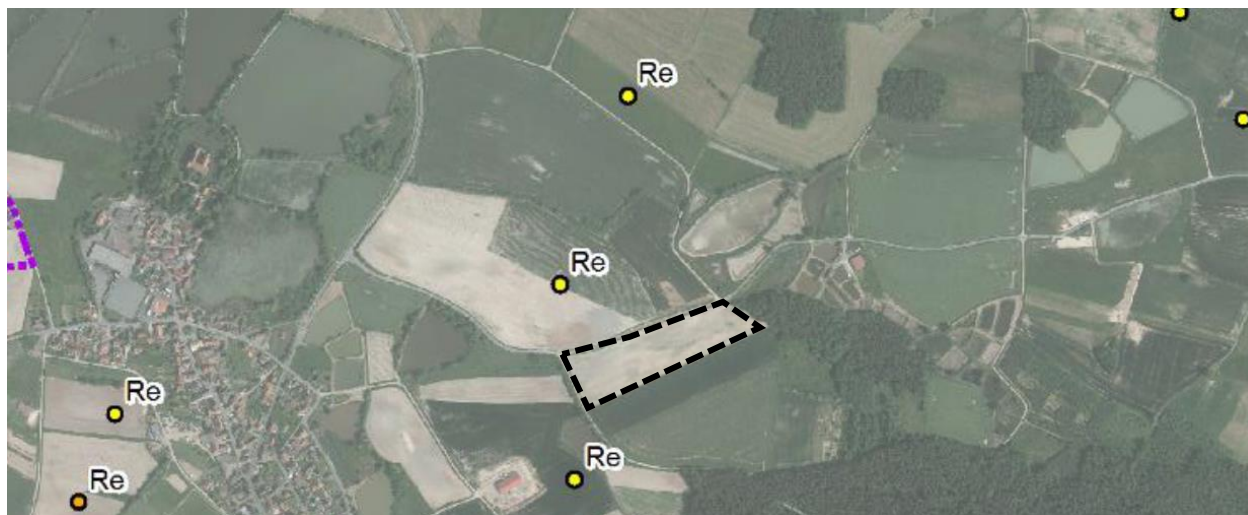
Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt (Biotoptyp A11 gem. Biotopwertliste zur BayKompV) und trägt vor diesem Hintergrund eine begrenzte Lebensraumfunktion, insbesondere für heimische Acker- und Bodenbrüterarten. Während westlich und östlich des Plangebietes strukturreiche Biotopkomplexe, geprägt von seggen- und binsenreichen Nasswiesen, diversen Brachestadien und Altgrasfluren (registriert in der amtlichen Biotopkartierung Bayern) ausgebildet sind, wird das Plangebiet südlich durch einen strukturarmeren, geradlinig verlaufenden Entwässerungsgraben mit periodischer Wasserführung begrenzt (Biotoptyp F211 gem. Biotopwertliste zur BayKompV).

Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden zuletzt im Jahr 2017 Vorkommen der gefährdeten Bodenbrüterarten Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn nachgewiesen. Neben einmalig registriertem Revierverhalten (gelbe Punktsignaturen in nachstehenden Kartenauszügen), wurde für Feldlerche und Wiesenschafstelze Brutverdacht in den Grenzbereichen des Plangebietes festgestellt (orange Punktsignaturen in nachstehenden Kartenauszügen; vgl. IVL 2017). Insofern geht die Sondergebietsausweisung mit einem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial einher. Wenngleich der offene Landschaftsraum nördlich der Kreisstraße ERH35 in die Feldvogelkulisse Kiebitz des bayer. LfU einbezogen ist, konnten zumindest 2017 keine Hinweise auf Bruthabitate des Kiebitz im näheren Umfeld des Plangebietes festgestellt werden; die nächstgelegenen Revierzentren wurden 2017 westlich des NSG Ziegenanger und unmittelbar an der Bundesstraße B470 registriert (IVL 2017). Aktuellere Bestandsdaten liegen derzeit nicht vor.



Nachweise von Wiesenschafstelze (St), Feldlerche (Fl) und Rebhuhn (Re) im Umfeld des Planungsgebietes im Jahr 2017 (IVL 2017)





3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben

Das Plangebiet ist Bestandteil einer kleinteiligen Teichlandschaft zwischen Neuhaus im Westen, Heppstädt im Osten und Adelsdorf im Norden. Neben kulturhistorisch bedeutsamen Teichketten prägen intensiv ackerbaulich genutzte Flurgewanne, aber auch naturnah wirkende Feucht- und Nassgrünlandbestände (z. B. Ziegenanger-Areal), sowie kleine Nadel- und Mischwaldfragmente den flachwelligen Landschaftsraum. Störwirkungen sind im Wesentlichen auf die stärker frequentierten Straßenzüge (B470, ERH16, ERH35) begrenzt. Beim Vergleich der heutigen Landschaftsstruktur mit der historischen Nutzungskulisse zeigen sich angesichts der heute geringeren Grünlandanteile und der mittlerweile deutlich vereinheitlichten Flurparzellierung gewisse Eigenartsverluste der Landschaft. Die Fernwirkung des Plangebietes ist angesichts der geringen Reliefdynamik der Landschaft und der vorhandenen Gehölzstrukturen im Umfeld begrenzt. Eine exponierte, fernwirksame Kuppenlage besteht nicht. Jedoch ist die isolierte Lage der geplanten Sonderfläche im offenen, bislang wenig gestörten Landschaftsraum kritisch zu bewerten. Möglichkeiten einer landschaftlichen Einbindung des Standorts gilt es daher in besonderem Maße zu berücksichtigen, zumal der Planstandort auch Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist.

3.8 Umweltmedium Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Das Plangebiet ist etwa 500 m östlich der Ortslage Neuhaus gelegen, so dass derzeit keine erheblich nachteiligen Wechselwirkungen zwischen bestehenden Wohnquartieren und dem Planstandort anzunehmen sind. Die Erschließung des Plangebietes wird vorwiegend über die Kreisstraßen ERH16 und ERH35 sowie die B470 mit nahe gelegener Anbindung an die BAB3 Nürnberg-Würzburg (Anschlussstelle „Höchststadt-Ost“, etwa 3,3 km Fahrstrecke nordwestlich) erfolgen. Hierzu ist eine Querung bestehender Siedlungsräume, insbesondere der Ortslage Neuhaus, nicht erforderlich.

Etwa 200 m südwestlich des Planstandortes ist ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegen. Hierbei handelt es sich um eine Produktions- und Lagerhalle für die Kräuterverarbeitung bzw. -trocknung ohne immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagenbestandteile. Im Zuge der Kräutertrocknung kommt es episodisch zu weiträumiger wahrnehmbaren Geruchsemissionen, zumal der Produktionsstandort eine exponierte Lage am Finkenherd aufweist.

Sowohl Bewirtschaftungseinschränkungen für die örtliche Landwirtschaft, als auch erhebliche Störwirkungen der landwirtschaftlichen Produktion auf den Planstandort müssen durch ein angepasste Vorhabensausgestaltung am Planstandort ausgeschlossen werden. Auch die südwestlich und nordöstlich bestehenden, landwirtschaftlichen Feldwirtschaftswege müssen in ihren Erschließungsfunktionen für die örtliche Landwirtschaft erhalten werden.

Die derzeit gering bis mäßig frequentierte Kreisstraße ERH35 ist Bestandteil eines ausgewiesenen Radweges zwischen Neuhaus und Adelsdorf. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft zudem ein örtlicher Wanderweg zwischen Neuhaus und dem Neuhauser Wald.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Das Plangebiet wie auch dessen näheres Umfeld weisen darüber hinausgehend auch keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gem. Denkmalschutzgesetz auf.

In Form von öffentlichen Verkehrsanlagen, Fußwegeverbindungen und Feldwirtschaftswegen bestehen wichtige Erschließungseinrichtungen für die Erholungsnutzungen, land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit auch weiterhin zu gewährleisten ist. Dies gilt gleichermaßen für eine Freileitungstrasse, die entlang der Kreisstraße ERH35 unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Sollte die vorliegende, teilraumbezogene Planfortschreibung nicht weiterverfolgt bzw. umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehende, ackerbauliche Nutzung des Standortes weitergeführt werden wird, zumal insgesamt günstige Wirtschaftsbedingungen und eine leicht überdurchschnittliche Bodenbonität bestehen. Nicht auszuschließen ist eine teil- oder auch ganzflächige Umstellung der Flächennutzung auf eine Grünlandnutzung; dies vor dem Hintergrund, dass zumindest die nordöstliche Teilfläche des Planstandortes in der historischen Bodenschätzungskarte als Grünlandstandort verzeichnet ist. In Folge dessen wären jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den aktuellen Umweltzustand zu erwarten.

Nachteilige Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden. Anhaltspunkte, die für eine solche Entwicklung sprechen könnten, liegen derzeit jedoch nicht vor.

Die Ausweisung naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit nicht vorgesehen oder zu erwarten.

Insgesamt sind erhebliche Veränderungen des aktuellen Umweltzustands eher unwahrscheinlich, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

4 Landschaftsplanerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Landschaftsplanerische Darstellungen im Rahmen der FNP-Fortschreibung

Um eine landschaftliche Einbindung der geplanten Sonderbaufläche im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten sicher zu stellen und Eingriffe in den Landschaftshaushalt zu minimieren und auszugleichen, sind im Zuge der FNP-Fortschreibung neben städtebaulichen Planinhalten auch landschaftsplanerische Darstellungen vorgesehen. Die landschaftsplanerischen Darstellungen werden zeichnerisch und textlich in die FNP-Fortschreibung integriert.

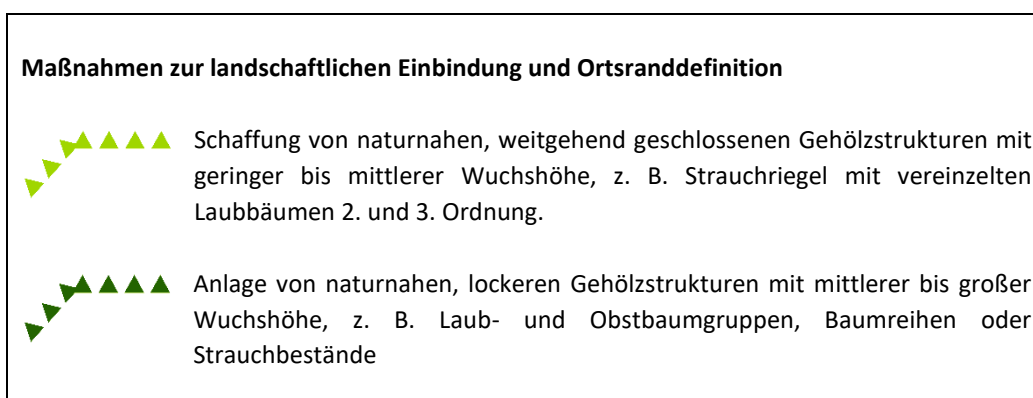
Eingrünung des geplanten Siedlungsansatzes

Während westlich und östlich des Planstandorts in Form von Baum-/Strauchbeständen naturnahe Landschaftsstrukturen bestehen, sind die nördlichen und südlichen Grenzbereiche des Plangebietes derzeit nicht gefasst und weiträumiger einsehbar. Um erhebliche, landschaftsästhetische Beeinträchtigungen zu vermeiden, aber auch um artenschutzfachlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen, ist eine Eingrünung der nördlichen und südlichen Grenzbereiche erforderlich. Insbesondere nach Norden könnten sich in Folge der Planumsetzung auch Störwirkungen auf die angrenzenden Offenstandorte an der Große Bodenleite einstellen (z. B. durch bewegungsoptische Reize bzw. Lichtemissionen von Besucherverkehr im Plangebiet), die in die Feldvogelkulisserie „Kiebitz“ einbezogen sind und im räumlich-funktionalen Verbund mit dem weiter nördlich gelegenen Wiesenbrütergebiet „Ziegenanger“ stehen.

Dementsprechend ist die Eingrünung des nördlichen Grenzbereiches unter besonderer Berücksichtigung artenschutzfachlicher Anforderungen (Kulissenwirkungen) vordringlich, zumal in diesem Bereich auch die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgen wird.

Im nördlichen Grenzbereich sollten vorwiegend geschlossene (eher niedrigwüchsige) Strauchriegel in naturnaher Artenausstattung, sowie Laubbäume nur mittlerer bis geringer Wuchshöhe (Bäume 2. und 3. Ordnung) Verwendung finden, um einerseits bewegungsoptische Reize und Lichtemissionen abzuschirmen, andererseits aber keine großräumige Kulissenwirkung auf die benachbarten Offenlebensräume aufzubauen. Im südlichen Grenzbereich können hingegen auch lockere, hochwüchsige Laubbaum- und Strauchgruppen vorgesehen werden, die den Siedlungsansatz zwar auflockern, aber deutlich mehr Blickbeziehungen mit dem umgebenden Landschaftsraum gewährleisten.

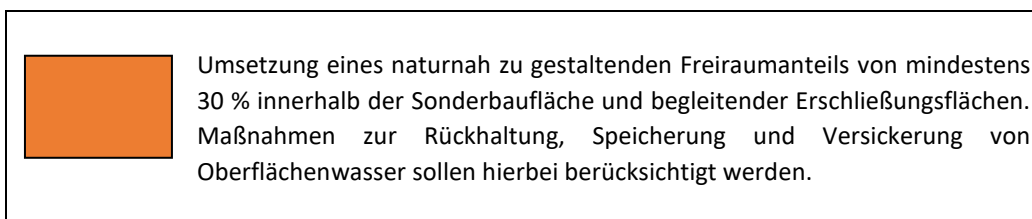
Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Darstellungen in die FNP-Fortschreibung aufgenommen:



Mindestdurchgrünung der Sonderbaufläche

Für die Sonderbaufläche soll im Rahmen der nachgeordneten Bebauungs- oder Vorhabensplanung ein flächen- oder grundstücksbezogener Mindestdurchgrünungsgrad mit naturnahen Grün- und Gewässerstrukturen vorgesehen werden, um einen ökologisch wie siedlungsästhetisch hochwertig gegliederten Siedlungsansatz zu erzielen. Angesichts der isolierten Lage des Planstandorts im offenen Landschaftsraum und der erholungsbezogenen Zweckbestimmung der Sonderbaufläche soll ein naturnah zu gestaltender Freiraumanteil von mindestens 30 % der geplanten Sonderbaufläche umgesetzt werden. Hierbei sollten auch Maßnahmen zur Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser Berücksichtigung finden.

Vor diesem Hintergrund wird folgende Darstellung in die FNP-Fortschreibung aufgenommen:



Landschaftsverträgliche Besucherlenkung und -sensibilisierung

Der offene Landschaftsraum nördlich der Kreisstraße ERH35 ist in die Feldvogelkulisse „Kiebitz“ des bayer. LfU einbezogen und steht in einem räumlich-funktionalen Verbund mit dem etwa 560 m nördlich gelegenen Naturschutz-, FFH- und SPA-Gebiet „Ziegenanger“ (Wiesenbrütergebiet). Vorkommen gefährdeter und besonders störungsempfindlicher Bodenbrüter wie Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn wurden in diesen Bereich zuletzt 2017 mehrfach nachgewiesen (vgl. IVL 2017). In Folge der Planumsetzung muss damit gerechnet werden, dass künftig auch Besucher des geplanten Wellness- und Tagungsresorts bestehende Feldwirtschaftswege für Ausflüge und Spaziergänge nutzen werden, wenngleich bereits zum aktuellen Zeitpunkt von einer Freizeitnutzung durch Ortsansässige und Gäste der örtlichen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe auszugehen ist.

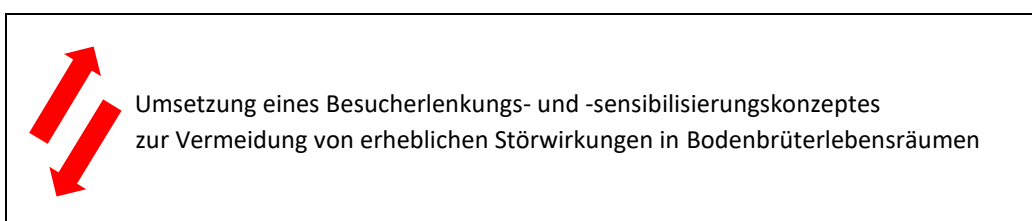
Da die angeführten Bodenbrüterarten insbesondere während der Brutzeit sehr empfindlich auf Personenbewegungen, freilaufende Hunde und auch Lichtimmissionen reagieren, könnten betriebsbedingt u. U. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Störungsverbot) gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Um erheblichen Störwirkungen vorzubeugen, soll im Zuge der Planumsetzung ein Besucherlenkungs- und -sensibilisierungskonzept in enger Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzverwaltung ausgearbeitet und realisiert werden.

So muss darauf hingewirkt werden, dass (1) Besucher umfassend über die Störungsempfindlichkeit der nördlich des Plangebietes gelegenen Offenstandorte informiert werden, (2) Spaziergänger und mitgeführte Haustiere nur ausgewiesene Wege nutzen und (3) diese ausgewiesenen Wege grundsätzlich nicht verlassen werden. Ggf. ist zeitweise auch eine Sperrung einzelner Wegeverbindungen im Nahbereich des Ziegenangers erforderlich.

Die im Einzelnen zu ergreifenden Maßnahmen der Besucherlenkung müssen im Rahmen einer vorhabenbezogenen, speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage von § 44 BNatSchG festgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund wird folgende Darstellung in die FNP-Fortschreibung aufgenommen:



4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Nachweis von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen

Nach Maßgabe der Empfehlungen des bayer. StMB 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet (Durchgrünung, Eingrünung), ist mit naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernissen in folgender Größenordnung zu rechnen (Der genaue Kompensationsbedarf ist im Rahmen der nachgeordneten Bebauungs- oder Vorhabensplanung zu ermitteln):

Ausgangswert Eingriffsfläche (BWP)	X	Eingriffsfläche (m²)	X	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	=	Kompensationsbedarf (BWP, Biotopwertpunkte)
A11, 2 BWP		33.462		0,65		43.500

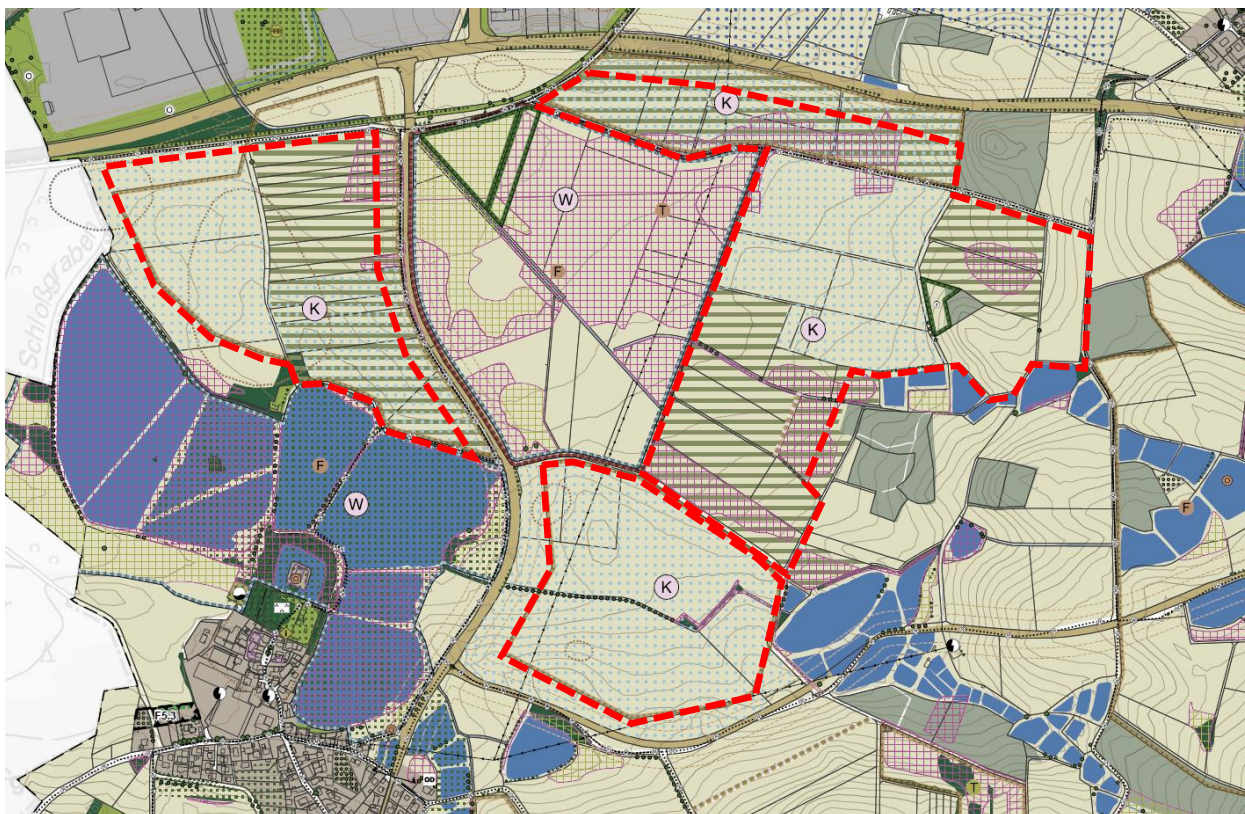
Im Zuge der Planumsetzung wird in einen Offenlebensraum eingegriffen, so dass der ermittelte Kompensationsbedarf von etwa 43.500 Biotopwertpunkten neben ggf. innerhalb des Plangebietes umsetzbaren Maßnahmen, durch Ausgleichsmaßnahmen im Offenland bewältigt werden soll. Vorrangig sollen hierbei produktionsintegrierte Artenhilfsmaßnahmen für Offenlandbrüter, möglichst im Umfeld des NSG Ziegenanger (z. B. Flurlage Große Bodenleite-Hornau), oder südlich der Ortslage Neuhaus in Erwägung gezogen werden.

Große Teile dieser vorrangig zu prüfenden Umsetzungsräume wurden im Rahmen der 12. Änderung des FNP Adelsdorf (Fassung 11/2024) bereits als Suchräume für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt (vgl. nachstehenden Kartenauszug).

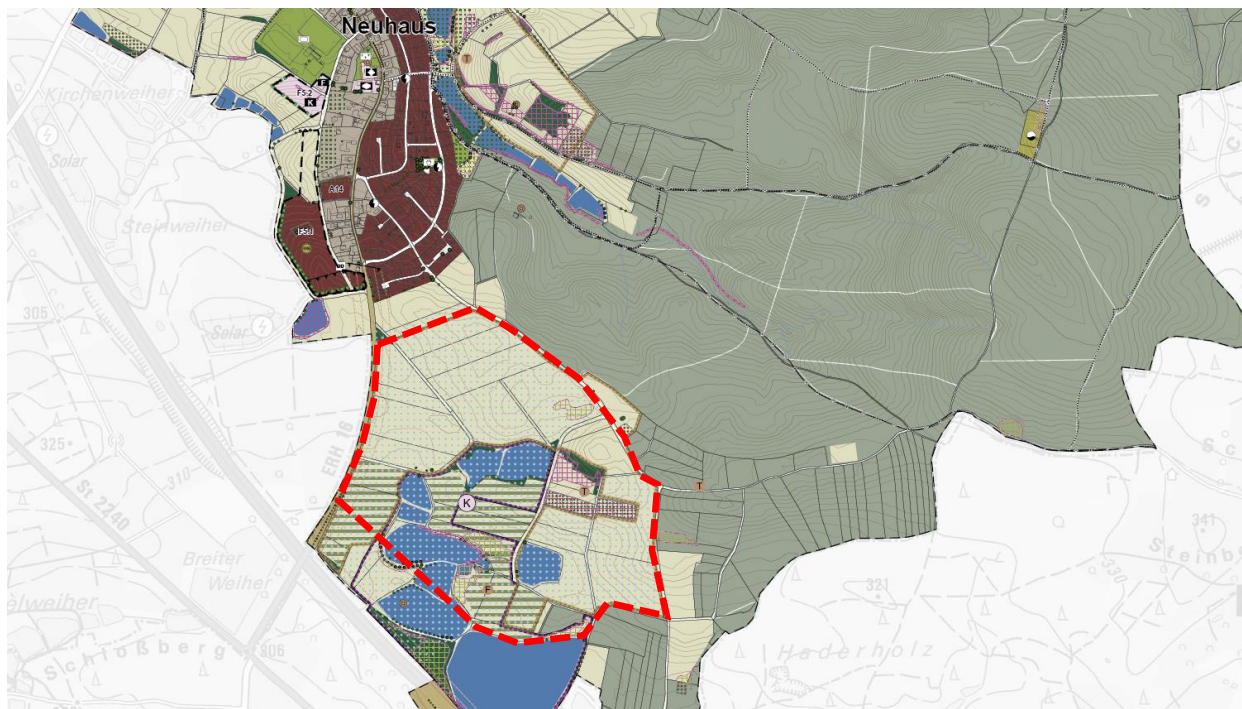
Vor diesem Hintergrund wird folgende Darstellung in die FNP-Fortschreibung aufgenommen:

Hinweis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe in den Landschaftshaushalt sollen im Offenland, möglichst durch produktionsintegrierte Artenhilfsmaßnahmen für Bodenbrüter im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum bewältigt werden. Geeignete Maßnahmenräume (Suchräume) bestehen insbesondere im Umfeld des NSG Ziegenanger und südlich der Ortslage Neuhaus.



Vorrangig zu prüfende Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen (Artenhilfsmaßnahmen Offenlandbrüter, rote Strichsignatur) im Zuge der Planumsetzung (Grundlage: 12. Änderung des FNP Adelsdorf, 11/2024)



Auf die naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse und vorrangig zu prüfende Ausgleichsräume im näheren Umfeld des Plangebietes wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung hingewiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen im Zuge der Planumsetzung

Das Planungsgebiet ist (1) randlicher Bestandteil eines Flurgewanns mit nachgewiesenen Lebensraumfunktionen für die gefährdeten Acker- und Bodenbrüterarten Feldlerche, Wiesenschafstelze sowie Rebhuhn und grenzt (2) an die Feldvogelkulisse „Kiebitz“ des bayer. LfU an. Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden zuletzt im Jahr 2017 Vorkommen der Feldlerche, der Wiesenschafstelze und des Rebhuhns nachgewiesen (Reviervverhalten oder Brutverdacht (vgl. Kapitel 3.6 und IVL 2017). Insofern geht die Sondergebietsausweisung mit einem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial einher.

Im Zuge der nachgeordneten Bebauungs- oder Vorhabensplanung ist es daher zwingend erforderlich, eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchzuführen. Hierbei ist auf Grundlage aktueller, ornithologischer Erhebungen zu prüfen, ob die Planumsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen kann und wie entsprechende Konfliktlagen vermieden werden können. Ggf. sind zeitlich vorgelagerte CEF-Maßnahmen zu ergreifen, oder FCS-Maßnahmen zur Vermeidung von populationserheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu bestimmen. Geeignete Maßnahmenräume für (produktionsintegrierte) Artenhilfsmaßnahmen bestehen insbesondere im näheren Umfeld des NSG Ziegenanger, oder südlich der Ortslage Neuhaus (vgl. Kapitel 4.2).

Auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung wie folgt hingewiesen:

Hinweis zu artenschutzrechtlichen Anforderungen

Die städtebauliche Entwicklung des Sondergebietes geht mit artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzialen im Hinblick auf Vorkommen der gefährdeten Bodenbrüterarten Feldlerche und Wiesenschafstelze, ggf. auch im Hinblick auf Rebhuhn und Kiebitz einher.

Auf nachgeordneter Planungsebene sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG konkret zu ermitteln und im Bedarfsfall geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-/FCS-Maßnahmen festzulegen.

5 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahme, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird.

5.1 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umweltentlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Darstellungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Maßnahme/Festsetzung	Maßnahmen-kategorie	Entlastete Umweltmedien
1 Darstellung von Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung der Sonderbaufläche unter besonderer Berücksichtigung artenschutzfachlicher Anforderungen	Vermeidung, Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS
2 Darstellung eines Mindestdurchgrünungsgrades / Freiraumanteils von mindestens 30 % für die Baufläche	Minimierung	B, W, K+L, A+L, LÄS
3 Darstellung von Maßnahmen zur Besucherlenkung/-sensibilisierung zur Vermeidung von erheblichen Störwirkungen in angrenzenden Bodenbrüterlebensräumen	Vermeidung, Minimierung	A+L
4 Hinweis auf die erforderliche Offenlandausrichtung von Kompensationsmaßnahmen (Betroffenheit Offenlandbrüter) und vorrangig zu prüfende Kompensationsräume	Ausgleich	B, W, A+L, LÄS
5 Hinweis auf spezielle, artenschutzrechtliche Anforderungen „Offenlandbrüter“ und geeignete Suchräume für ggf. erforderliche CEF-/FCS-Maßnahmen	Vermeidung, Ausgleich	A+L
B Umweltmedium Boden		
F Umweltmedium Fläche	ÄS	Umweltmedium Landschaftsästhetik/-erleben, Siedlungs-/Ortsbild
W Umweltmedium Wasser		
K+L Umweltmedium Klima und Luft	M	Umweltmedium Mensch
A+L Umweltmedium Arten und Lebensräume	K+S	Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können Kapitel 4 entnommen werden.

5.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Umweltmedium Fläche

Das Plangebiet erreicht mit einer Gesamtfläche von etwa 3,35 ha eine örtlich bedeutsame Größenordnung, zumal es als bauliche Entwicklungsfläche inmitten eines land-, forst- und teichwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes gelegen ist und keinen städtebaulichen Bezug zu bereits bestehenden Siedlungseinheiten aufweist.

Die geplante Sondergebietsnutzung steht in direkter Konkurrenz zur bestehenden, ackerbaulichen Flächennutzung, die angesichts (1) der natürlichen Bodenbonität (Ackerschätzungsrahmen 43-37, leicht überdurchschnittliche Bonität innerhalb des Lkr. Erlangen-Höchststadt), (2) der bestehenden Flurerschließung und (3) des attraktiven Flächenzuschnitts (Bewirtschaftungslänge über 300 m) günstige Produktionsbedingungen vorfindet. Insofern wird durch die vorgesehene Flächenausweisung mittelfristig ein Flächenverlust von 3,35 ha für die örtliche Landwirtschaft vorbereitet.

Die Gemeinde Adelsdorf räumt der geplanten Sondergebietsnutzung Vorrang gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung ein, um die touristische Infrastruktur der Region Erlangen-Höchststadt zu stärken und einem ortsansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Umweltmedium Geologie und Boden

Durch die Bauleitplanung werden Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen vorbereitet, die mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen der bislang unbelasteten Bodenkörper im Plangebiet einhergehen werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freiraumentwicklung auf mindestens 30 % des Plangebietes ist auf bis zu 2,3 ha Fläche (ca. 70 % des Plangebietes) ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.

Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass im Rahmen der Planumsetzung großvolumige wie tiefgründige Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich sind, um die Grundlagen einer künftigen Bebauung zu schaffen. Mit derartigen, bodenstrukturellen Eingriffen gehen ebenfalls nachhaltige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einher.

Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet gemindert, indem Eingrünungsmaßnahmen, sowie ein Mindestdurchgrünungsgrad von 30 % für die Sonderbaufläche vorgesehen sind. Zudem sind naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse in einer Größenordnung von etwa 43.500 Biotopwertpunkten durch interne wie räumlich entkoppelte Ausgleichsmaßnahmen zu bewältigen. In diesen Teilbereichen sind mit Flächenextensivierungen (Einstellung der intensiv ackerbaulichen Nutzung, Schaffung extensiver Grünstrukturen) auch Verbesserungen einzelner Bodenfunktionswerte verknüpft (z. B. Ausgleichsfunktion im landschaftlichen Wasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktionen).

Dennoch verbleiben in Folge der großflächigen Inanspruchnahme natürlicher Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums, die auf Ebene des FNP nicht weitergehend vermieden oder gemindert werden können. Diesbezüglich können jedoch auf nachgeordneter Planungsebene (B-Plan, Vorhabensplanung) ergänzende Maßnahmen ergriffen werden (Minimierung von tiefgründigen und großflächigen Eingriffen in die natürliche Geländestruktur, Bewahrung natürlicher Böden im Bereich von Frei- und Grünflächen u. a.).

Umweltmedium Wasser

In Folge der Sondergebietsausweisung sind Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen absehbar, die unmittelbar mit einem Verlust an Infiltrationspotenzialen des Bodens einhergehen werden. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte, oder intensiv befestigte Standorte weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten. Wenngleich diese Auswirkungen vor Ort nicht vollständig vermieden werden können, kann ihr Ausmaß durch die bereits auf Ebene des FNP vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begrenzt werden:

So sind Eingrünungsmaßnahmen, sowie ein Mindestdurchgrünungsgrad bzw. Freiraumanteil von mind. 30 % vorgesehen, so dass anfallendes Niederschlagswasser auf naturnahen Flächen zumindest in Teilmengen zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Ergänzend sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des speziellen Artenschutzes Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen, die i. d. R. auch mit einer Steigerung der örtlichen Versickerungspotenziale (Wasserrückhalt und -versickerung) einhergehen.

Weitergehende Minimierungsmaßnahmen können im Zuge der nachgeordneten Bebauungs- oder Vorhabensplanung ergriffen werden, indem Dachbegrünungsmaßnahmen, Brauchwasserzisternen, versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen und Flächen zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen werden.

So können Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Weiteren deutlich gemindert, oder gar auf ein unerhebliches Ausmaß begrenzt werden, zumal keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, oder wassersensible Bereiche betroffen sind.

Umweltmedium Klima und Luft

Wenngleich die gelände- und stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes begrenzt ist, so dürfte die Planumsetzung mit der Entstehung eines baulichen Barriereriegels im offenen Landschaftsraum einhergehen, der den Abfluss bergseits entstehender Kaltluftmassen schmälert und ggf. auch zu Kaltluftstauungen führen könnte. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Siedlungsraum Neuhaus werden hierdurch jedoch nicht erwartet, zumal es sich bei der Ortslage Neuhaus um einen langgestreckten, kleinflächigen Siedlungsansatz handelt, in welchem nicht von ausgeprägten Wärmeinseln (Überwärmung von Quartieren) auszugehen ist.

Um auch den aktuellen, großklimatischen Herausforderungen (Klimawandel, Energiewende) gerecht zu werden, sollten auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) Dachbegrünungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ergriffen werden.

Umweltmedium Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist (1) randlicher Bestandteil eines Flurgewanns mit nachgewiesenen Lebensraumfunktionen für die gefährdeten Acker- und Bodenbrüterarten Feldlerche, Wiesenschafstelze sowie Rebhuhn und grenzt (2) an die Feldvogelkulisse „Kiebitz“ des bayer. LfU an. Die offenen Flurgewanne nördlich des Planungsgebietes stehen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bedeutenden Wiesenbrütergebiet Ziegenanger, das etwa 560 m nordwestlich des Planungsgebietes abgegrenzt ist. Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden zuletzt im Jahr 2017 Vorkommen der Feldlerche, der Wiesenschafstelze und des Rebhuhns nachgewiesen (Reviervverhalten oder Brutverdacht (vgl. Kapitel 3.6 und IVL 2017)).

Auf Grundlage dieser Kartierungsdaten muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der Planumsetzung zumindest für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze jeweils mind. 1 (bis 2) Brutreviere verloren gehen könnten, zumal der neue Siedlungsansatz im offenen Landschaftsraum mit einer gewissen Kulissenwirkung verbunden sein wird; beide Brutvogelarten meiden i. d. R. raumwirksamere Vertikalstrukturen, was zu Revierverschiebungen oder auch zur Aufgabe von Revieren führen kann. In Folge der Planumsetzung muss zudem davon ausgegangen werden, dass künftig auch Besucher des geplanten Wellness- und Tagungsresorts bestehende Feldwirtschaftswege für Ausflüge und Spaziergänge nutzen werden. Da die angeführten Bodenbrüterarten insbesondere während der Brutzeit sehr empfindlich auf Personenbewegungen, freilaufende Hunde und auch Lichtimmissionen reagieren, könnten betriebsbedingt u. U. erhebliche Störwirkungen ausgelöst werden. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die betreffenden Feldfluren vmtl. bereits zum aktuellen Zeitpunkt regelmäßig von Besuchern des auszulagernden Gastronomie- und Hotelbetriebes genutzt werden, da sie in einer vergleichbaren Entfernung zum aktuellen Betriebsstandort gelegen sind.

Erheblichen Beeinträchtigungen kann vorgebeugt werden, indem im Zuge der Planumsetzung ein Besucherlenkungs- und -sensibilisierungskonzept in enger Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzverwaltung ausgearbeitet und umgesetzt wird. Hierbei sollte darauf hingewirkt werden, dass (1) Besucher umfassend über die Störungsempfindlichkeit der nördlich des Plangebietes gelegenen Offenstandorte informiert werden, (2) Spaziergänger und mitgeführte Haustiere nur ausgewiesene Wege nutzen und (3) diese ausgewiesenen Wege grundsätzlich nicht verlassen werden. Auch eine gezielte Absperrung bestimmter Wegeverbindungen während der sensiblen Brutzeiten ist zu prüfen.

Die anlagebedingt vmtl. nicht zu vermeidenden Lebensraumverluste für Offenlandbrüter sind durch Hilfsmaßnahmen für die betroffenen Arten im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu kompensieren; potenziell geeignete Maßnahmenräume werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung im Umfeld des NSG Ziegenanger und südlich der Ortslage Neuhaus aufgezeigt.

Die im Einzelnen zu ergreifenden Maßnahmen müssen auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) im Rahmen einer vorhabenbezogenen, speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG festgelegt und verbindlich geregelt werden. In diesem Zusammenhang sind aktuelle Kartierungsdaten erforderlich. Auf die natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird in der vorliegenden Planänderung hingewiesen.

Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt etwa 550 m östlich der Ortslage Neuhaus inmitten eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und begründet mit einer Größenordnung von 3,35 ha einen neuen Siedlungsansatz zwischen Neuhaus und Heppstädt. Aufgrund seiner isolierten Lage innerhalb des offenen Landschaftsraumes und des fehlenden Bezugs zu bestehenden Siedlungseinheiten, wird eine städtebauliche Entwicklung des Planstandortes mit erheblichen Veränderungen des örtlichen Landschaftsbildes einhergehen.

Erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soll durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen und die Umsetzung eines Mindestdurchgrünungsgrades (mind. 30 % Freiraumanteil) vorgebeugt werden. Eine ergänzende Minimierung ist auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) möglich, indem das zulässige Baumaß angemessen begrenzt und landschaftsverträgliche, sowie geländeangepasste Bauweisen und Gebäudeformen bestimmt werden.

Wenngleich hierdurch erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in gewissem Umfang vorgebeugt werden kann, wird die Planumsetzung unweigerlich mit einer dauerhaften Überprägung des bislang ausschließlich land- und fischereiwirtschaftlich geformten Landschaftsraumes östlich Neuhaus einhergehen.

Umweltmedium Mensch

Das Plangebiet ist etwa 550 m östlich der Ortslage Neuhaus gelegen, so dass derzeit keine erheblich nachteiligen Wechselwirkungen zwischen in Neuhaus bestehenden Wohnquartieren und dem zu Erholungszwecken vorgesehenen Sondergebiet anzunehmen sind.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird vorwiegend über die Kreisstraßen ERH16 und ERH35 sowie die B470 mit nahe gelegener Anbindung an die BAB3 Nürnberg-Würzburg (Anschlussstelle „Höchstadt-Ost“, etwa 3,3 km Fahrstrecke nordwestlich) erfolgen. Hierzu ist eine Querung bestehender Siedlungsräume, insbesondere der Ortslage Neuhaus, nicht erforderlich; vielmehr wird betriebsbedingt anfallender Besucher- und Lieferverkehr von der Kreisstraße ERH16 etwa 250 m nördlich der Ortslage Neuhaus nach Osten auf die ERH16 geführt werden. Vor diesem Hintergrund werden in Folge der Planumsetzung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Besucher- oder Lieferverkehr auf Wohnquartiere im nahe gelegenen Neuhaus erwartet.

Im Zuge der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) gilt es zudem sicherzustellen, dass die südwestlich und nordöstlich des Planstandorts bestehenden, landwirtschaftlichen Feldwirtschaftswege in ihren Erschließungsfunktionen für die örtliche Landwirtschaft dauerhaft erhalten werden. Dies gilt gleichermaßen für die im Umfeld des Plangebietes verlaufenden Rad- und Wanderwegverbindungen.

Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegen. Hierbei handelt es sich um eine Produktions-, Maschinen- und Lagerhalle für die Kräuterverarbeitung bzw. -trocknung. Viehhaltung ist nicht vorhanden oder geplant. Wenngleich der Betriebsstandort keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen umfasst und eine Entfernung von etwa 200 m zum geplanten Sondergebiet aufweist, muss zeitweise (während diverser Kräutertrocknungsprozesse) mit weiträumiger wahrnehmbaren Geruchsemissionen gerechnet werden, zumal der Betriebsstandort durch eine exponierte Lage im Landschaftsraum gekennzeichnet ist.

Im Zuge der Vorhabensausgestaltung im Plangebiet gilt es sowohl Bewirtschaftungseinschränkungen für die örtliche Landwirtschaft, als auch erhebliche Störwirkungen der landwirtschaftlichen Produktion auf den Planstandort auszuschließen.

Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden bekannt, so dass diesbezüglich keine bau-, anlage-, oder betriebsbedingten Auswirkungen erwartet werden.

Funktionseinschränkungen bestehender Sachgüter, insbesondere der bestehenden Verkehrsanlagen, Fußwegeverbindungen und Feldwirtschaftswege, werden durch die FNP-Änderung nicht ausgelöst.

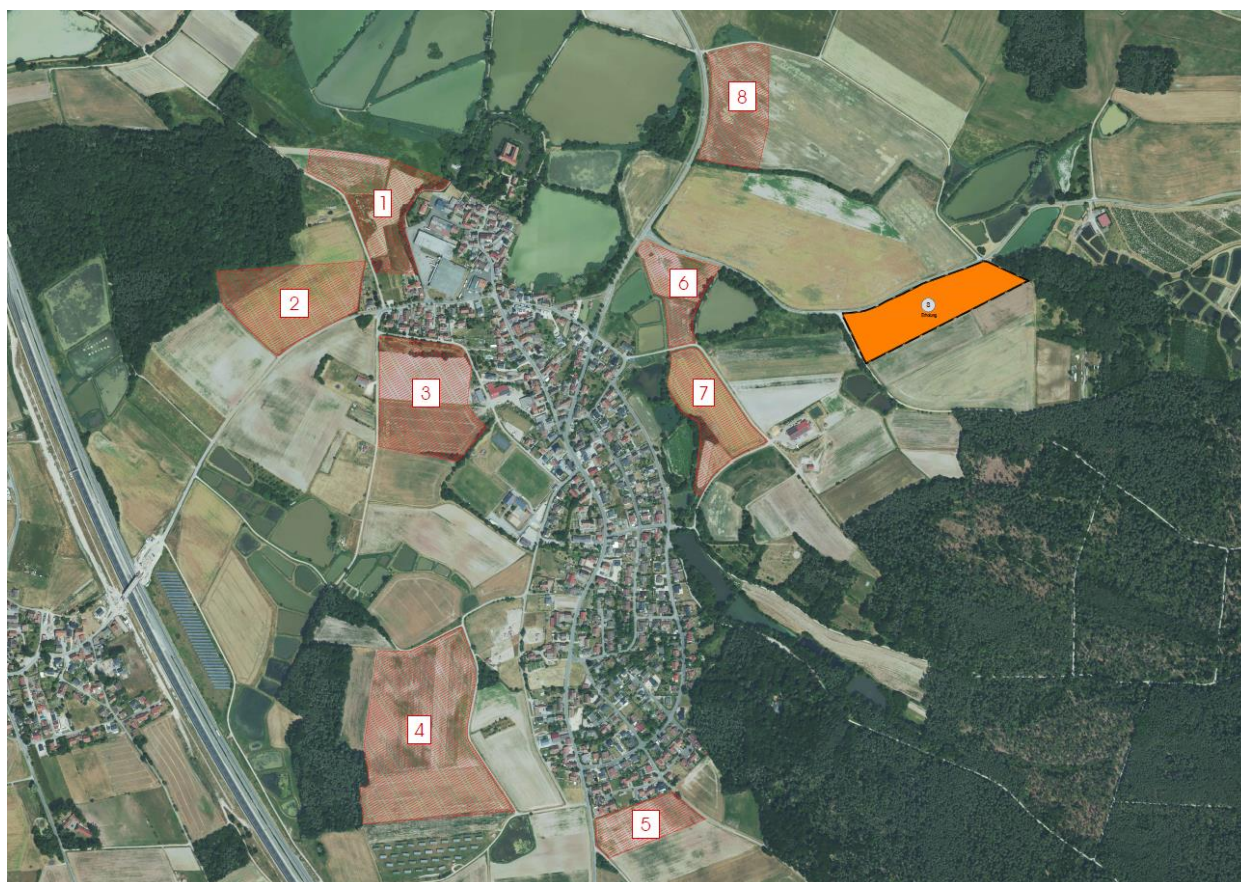
5.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen, können die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden.

6 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Im Vorfeld der FNP-Änderung wurden Erweiterungsoptionen des im Ortskern von Neuhaus ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes vor dem Hintergrund städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte eingehend geprüft. Da (1) das zulässige Baumaß (Vollgeschossanzahl, Gebäudehöhe) am aktuellen Betriebsstandort weitgehend ausgeschöpft ist, (2) keine zusätzlichen Flächen für eine Betriebserweiterung verfügbar sind und (3) auch das Parkplatzangebot für Gäste im Altort stark begrenzt ist, ist eine weitere Betriebsentwicklung am aktuellen Standort im Siedlungsgebiet von Neuhaus nicht möglich.

Neben dem vorgesehenen Planstandort, wurden durch die Gemeinde Adelsdorf 8 Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus für die Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“ in Erwägung gezogen (vgl. nachstehenden Kartenauszug), jedoch aus diversen Gründen (Nähe zur BAB A3, Erschließungssituation, Benachbarung mit bestehenden oder geplanten Nutzungen, Flächenzuschnitt, Flächenverfügbarkeit, naturschutzrechtliches und landschaftsästhetisches Konfliktpotenzial) nicht weiterverfolgt. Im Weiteren wird die Empfindlichkeit der einzelnen Alternativstandorte im Vergleich mit dem gewählten Planstandort schutzgutbezogen bewertet.



Geprüfte Standortalternativen 1-8 für die Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“ im Umfeld der Ortslage Neuhaus (VMB AG 2025; vgl. Kapitel 2.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung)

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
1	Neuhaus Nordwest	3,7
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	▪ Kleinteilige Grünland- und Ackernutzungen in Ortsrandlage und teichwirtschaftlich geprägtem Umfeld. ▪ Angesichts Flurstruktur, Nutzungskulisse und Bodenbonität eher geringe Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft.	Geringer
Boden	▪ Lehme und lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH. ▪ Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	▪ Wassersensible Senkenlage und Grenzlage zu kleinteiligem, sensiblem Weiherkomplex nördlich.	Höher
Klima und Luft	▪ Kein Bestandteil stadt- oder geländeklimatisch besonders relevanter Kalt- oder Frischluftproduktionsräume. ▪ Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	▪ Grenzlage zu naturschutzfachlich bedeutsamem Weiherkomplex und Feuchtstandorten nördlich. ▪ Sensible Grenzlage zu FFH- und SPA-Gebiet nördlich und westlich.	Höher
Landschaftsbild und -erleben	▪ Städtebaulich angebundene Lage an bestehenden Siedlungsraum. ▪ Einbindung durch bestehende, naturnahe Landschaftsstrukturen, jedoch Nähe zu kulturhistorisch bedeutsamer Landmarke (Wasserschloss Neuhaus). ▪ Grenzbereich zu landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	Geringer
Mensch, Gesundheit	▪ An Gewerbestandorte, aber auch an sensible Wohnstandorte mit entsprechendem Schutzstatus angrenzend. ▪ Verkehrliche Erschließung nur über Bucher Straße mit Querung bestehender Wohnquartiere zu gewährleisten.	Höher
Kultur- und Sachgüter	▪ Nähe zu kulturhistorisch bedeutsamem Baudenkmal (Wasserschloss Neuhaus); keine Bodendenkmale.	Vergleichbar bis höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: ▪ Fläche steht im Privateigentum, Flächenverfügbarkeit kurz- oder mittelfristig nicht absehbar.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
2	Neuhaus Galgenberg	4,5
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“ <i>(Lage teilweise in der Gemarkung Buch, Gremsdorf)</i>		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Großflächiger Entwicklungsansatz. - Bestandteil einer großflächigen, ackerbaulich geprägten Wirtschaftseinheit mit günstiger Flurerschließung. - Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft.	Höher
Boden	- Lehmige Sande und Lehme mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Keine Oberflächengewässer betroffen. - Begrenzte Grundwasserneubildungsfunktion, Nordhanglage mit bis zu 5 % Geländeneigung.	Vergleichbar
Klima und Luft	- Kein Bestandteil stadt- oder geländeklimatisch besonders relevanter Kalt- oder Frischluftproduktionsräume. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	Sensible Grenzlage zu FFH- und SPA-Gebiet unmittelbar nördlich (Bucher Wald).	Vergleichbar bis geringer
Landschaftsbild und -erleben	- Lage im Ortsrandbereich Neuhaus, jedoch kritische, bandartige Siedlungsfortsetzung entlang der Bucher Straße. - Einbindung durch bestehende Landschaftsstrukturen nördlich (Bucher Wald). - Lage außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.	Geringer
Mensch, Gesundheit	- Lage im Grenzbereich zu sensiblen Wohnstandorten östlich und südöstlich. - Verkehrliche Erschließung nur über Bucher Straße mit Querung bestehender Wohnquartiere zu gewährleisten. - Schützenvereinsstandort Neuhaus nur etwa 60 m südöstlich. - Lage im Einflussbereich der stark frequentierten BAB A3 etwa 450 m westlich des Standortes.	Höher
Kultur- und Sachgüter	Nähe zum Schützenvereinsstandort Neuhaus etwa 60 m südöstlich.	Vergleichbar bis höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche steht im Privateigentum, Flächenverfügbarkeit kurz- oder mittelfristig nicht absehbar.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
3	Neuhaus West	4,8
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Großflächiger Entwicklungsansatz im Bereich ackerbaulicher Nutzflächen mit günstigen Wirtschaftsbedingungen; zugehöriger, landwirtschaftlicher Betriebsstandort unmittelbar östlich gelegen. - Erhebliche Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft.	Höher
Boden	- Lehme und lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH. - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Lediglich mittig verlaufender Entwässerungsgraben vorhanden. - Kein Bestandteil wassersensibler Bereiche.	Vergleichbar
Klima und Luft	- Kein Bestandteil stadt- oder geländeklimatisch besonders relevanter Kalt- oder Frischluftproduktionsräume. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	- Ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Offenlandbrüter; mehrere Nachweise von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn im Eingriffsraum 2017 registriert (IVL 2017); Lebensraumpotenzial Reptilien (Zauneidechse) unmittelbar nördlich. - Keine Schutzgebiete oder -objekte angrenzend.	Geringer
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Neuhaus gegeben. - Naturnahe Landschaftsstrukturen nördlich und südlich vorhanden. - Lage außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.	Geringer
Mensch, Gesundheit	- Lage im Grenzbereich zu sensiblen Wohnstandorten nördlich und landwirtschaftlichen Betriebsstellen östlich. - Verkehrliche Erschließung nur über den Siedlungsraum Neuhaus und untergeordnete, örtliche Erschließungsstraßen zu gewährleisten. - Schützenvereinsstandort Neuhaus unmittelbar westlich und großflächiges Freisportgelände unmittelbar südöstlich angrenzend (Benachbarungskonflikte).	Höher
Kultur- und Sachgüter	Grenzlage zum Schützenvereinsstandort Neuhaus und zu großflächiger Freisportanlage.	Höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche steht im Privateigentum, Flächenverfügbarkeit kurz- oder mittelfristig nicht absehbar.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
4	Neuhaus Südwest	9,2
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“ <i>(Keine Planungshoheit Adelsdorf: Lage in der Gemarkung Buch, Gremsdorf)</i>		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Sehr großflächiger Entwicklungsansatz im Bereich großflächiger, ackerbaulich geprägter Wirtschaftseinheiten; günstige Flurerschließung gegeben. - Ausgeprägte Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft.	Höher
Boden	- Lehmige bis stark lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im südlichen Teilraum; überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit im nordwestlichen Bereich. - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Kein Bestandteil wassersensibler Bereiche, keine Oberflächengewässer betroffen. - Mittlere Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Schadstoffeinträgen und Ausgleichsfunktionen im landschaftlichen Wasserhaushalt bei leichter Nordhanglage anzunehmen.	Vergleichbar
Klima und Luft	- Bestandteil eines großräumigen Kaltluftproduktionsgebietes, jedoch eher geringe Bedeutung für den Wärmeausgleich im Ortsteil Neuhaus; Luftmassen eher nordwestlich abfließend. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	- Ausgeprägtes Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Offenlandbrüter; mehrere Nachweise von Feldlerche und Wiesenschafstelze im näheren Umfeld registriert (IVL 2017). - Keine Schutzgebiete oder -objekte angrenzend.	Geringer
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Neuhaus nicht gegeben; neuer Siedlungsansatz in offenem Landschaftsraum. - Landschaftliche Einbindung im westlichen Grenzbereich vorhanden (Abschirmung BAB A3). - Lage außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.	Geringer
Mensch, Gesundheit	- Lage im näheren Einflussbereich der stark frequentierten BAB A3 (etwa 200 westlich verlaufend). - Verkehrliche Erschließung nur über den Siedlungsraum Neuhaus und untergeordnetes Wegenetz zu gewährleisten; Ausbau von Verkehrsflächen erforderlich.	Höher
Kultur- und Sachgüter	Keine besonders planungsrelevanten Merkmale.	Vergleichbar
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche steht im Privateigentum, Flächenverfügbarkeit kurz- oder mittelfristig nicht absehbar.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
5	Neuhaus Süd	1,85
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Maßstäblicher Entwicklungsansatz im südlichen Ortsrandbereich Neuhaus. - Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft angesichts Flächendimension und Grenzlage zum Siedlungsraum begrenzt.	Geringer
Boden	- Lehme und lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH. - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Kein Bestandteil wassersensibler Bereiche, keine Oberflächengewässer betroffen. - Von mittlerer Bedeutung für Grundwasserneubildung und -schutz kann ausgegangen werden.	Vergleichbar
Klima und Luft	- Kein Bestandteil stadt- oder geländeklimatisch besonders relevanter Kalt- oder Frischluftproduktionsräume. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	- Hochwertiger Offenlebensraum mit zahlreichen Nachweisen gefährdeter Bodenbrüterarten wie Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Kiebitz südlich angrenzend. - Feldvogelkulisse „Kiebitz“ des bayer. LfU unmittelbar südlich angrenzend. - Kleinteilige Weihergruppe mit hoher artenschutzfachlicher Bedeutung (SPA-Gebiet Aischgrund) etwa 400 m südlich des Plangebietes gelegen.	Vergleichbar bis höher
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Neuhaus gegeben. - Landschaftliche Einbindung nach Süden aufgrund Flächendimension und artenschutzfachlicher Anforderungen jedoch nur bedingt umsetzbar. - Lage außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.	Geringer
Mensch, Gesundheit	- Grenzlage zu sensiblen Wohnstandorten mit entsprechendem Schutzstatus unmittelbar nördlich. - Verkehrliche Erschließung nur über den Siedlungsraum Neuhaus zu gewährleisten.	Höher
Kultur- und Sachgüter	Geplanter PV-Freiflächenstandort unmittelbar südlich bauleitplanerisch vorbereitet (FNP-Ausweisung).	Höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche verfügbar, jedoch zusätzliche Flächen erforderlich, um Planungsziel erreichen zu können.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
6	Neuhaus Finkenherd Nord	2,2
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Maßstäblicher Entwicklungsansatz, jedoch Siedlungszusammenhang fehlend. - Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft angesichts kleinteiliger Parzellierung, wassersensibler Lage und ungünstigem Flächenzuschnitt begrenzt.	Geringer
Boden	- Stark lehmige Sande und Lehme mit durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Querung des Standorts durch einen periodisch wasserführenden Graben; weiherbegleitende Gräben westlich angrenzend. - Fischweiher östlich, Weihergruppe westlich angrenzend. - Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. - Bedeutung für Grundwasserschutz und -neubildung.	Höher
Klima und Luft	- Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes im Ortsrandbereich von Neuhaus. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar bis höher
Arten und Lebensräume	- Grenzlage zu FFH- und SPA-Gebiet westlich. - Naturschutzfachlich bedeutsame Feucht- und Gewässerstandorte westlich wie östlich gelegen. - Grenzlage zu artenschutzfachlich bedeutsamen Offenlebensräumen mit Nachweisen von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn 2027 (IVL 2017); Grenzlage zur Feldvogelkulisserie „Kiebitz“ des bayer. LfU	Vergleichbar bis höher
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Neuhaus nicht gegeben; neuer Siedlungsansatz innerhalb einer landschafts- und ortsbildprägenden Weihergruppe. - Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Grenzlage). - Landschaftliche Einbindung im östlichen Grenzbereich gegeben.	Höher
Mensch, Gesundheit	- Lage unmittelbar an den Kreisstraßen ERH16 und ERH35; Anschlussstelle nordwestlich angrenzend. - Querung des Siedlungsraumes Neuhaus zur Standorterschließung nicht erforderlich. - Benachbarung mit landwirtschaftlichem Betriebsstandort (Kräutertrocknung) etwa 300 m südöstlich.	Vergleichbar bis höher
Kultur- und Sachgüter	Querung des Standortes durch eine zu erhaltende Freileitungstrasse (Verlauf mittig).	Höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche derzeit nicht verfügbar; Flächenzuschnitt für eine Planumsetzung ungünstig.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
7	Neuhaus Finkenherd Süd	3,0
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft angesichts vergleichsweise kleinteiliger Parzellierung, bestehender Hanglagen teils über 5 % und einer Lage im Übergangsbereich zu wassersensiblen Senkenlagen begrenzt.	Geringer
Boden	- Lehmige bis stark lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Grenzlage zu wassersensiblen Standorten in ausgeprägter Senkenlage westlich. - Kleinteilige Weiherkette unmittelbar westlich angrenzend.	Höher
Klima und Luft	- Bestandteil eines Kaltluftproduktionsraumes und Ventilationsraumes mit Einfluss auf den Siedlungsraum Neuhaus. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Höher
Arten und Lebensräume	- Hochwertige Feucht- und Gewässerlebensräume westlich angrenzend. - Nähe zu artenschutzfachlich bedeutsamen Offenlebensräumen mit zahlreichen Nachweisen von Feldlerche und Wiesenschafstelze nordöstlich.	Geringer
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung an bestehenden Siedlungskörper Neuhaus nicht gegeben; neuer Siedlungsansatz in markanter Hanglage jenseits einer landschaftsprägenden Ortsrandstruktur; erhebliche Auswirkungen auf Ortsbild. - Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. - Vorbelastung des Landschaftsbildes durch landwirtschaftlichen Betriebsstandort im Außenbereich gegeben. - Landschaftliche Einbindung im östlichen Grenzbereich herstellbar.	Vergleichbar bis höher
Mensch, Gesundheit	- Kritische Lage zwischen sensiblen Wohn- und Mischbauflächen im Westen (etwa 100 m westlich) und einem landwirtschaftlichen Betrieb (Kräutertrocknung) im Osten. - Verkehrliche Erschließung über untergeordneten Feldwirtschaftsweg zu gewährleisten.	Höher
Kultur- und Sachgüter	Ausbau eines untergeordneten Wirtschaftsweges erforderlich.	Höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche derzeit nicht verfügbar.		

Standort-Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)
8	Neuhaus Südlich Ziegenanger	5,0
Planungsziel: Neuausweisung SO „Erholung“		
Umweltmedium	Kurzbeschreibung des Umweltzustands und wertgebender bzw. sensibler Raumeigenschaften	Empfindlichkeit i. Vergl. zum Planstandort
Fläche	- Bestandteil einer großflächigen, ackerbaulich genutzten Wirtschaftseinheit mit günstigen Wirtschaftsbedingungen. - Hohe Nutzungskonkurrenz durch örtliche Landwirtschaft.	Höher
Boden	- Lehmige bis stark lehmige Sande mit durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit im Lkr. ERH - Keine bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers.	Vergleichbar
Wasser	- Strukturreicher Graben unmittelbar südlich angrenzend. - Nähe zu wassersensiblen Standorten (Feuchtstandorte, Weihergruppen) im Umfeld. - Bedeutung für Grundwasserschutz und -neubildung anzunehmen.	Höher
Klima und Luft	- Kein Bestandteil stadt- oder geländeklimatisch besonders relevanter Kalt- oder Frischluftproduktionsräume. - Geringes Luftregenerationspotenzial der bestehenden Vegetationsstruktur.	Vergleichbar
Arten und Lebensräume	- Bestandteil eines naturschutzfachlich bedeutsamen Offenlebensraumes mit zahlreichen Nachweisen gefährdeter Bodenbrüterarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze, Rebhuhn; vgl. IVL 2017) - Grenzlage zu NSG Ziegenanger und NATURA2000-Gebieten mit naturschutzfachlich sehr bedeutsamen Feucht- und Gewässerstandorten. - Strukturreicher Graben südlich angrenzend.	Höher
Landschaftsbild und -erleben	- Städtebauliche Anbindung des Standortes nicht gegeben. - Lage innerhalb einer weiträumig einsehbaren und naturschutzfachlich bedeutsamen Offenlandschaft. - Zentraler Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. - Landschaftliche Einbindung nur bedingt umsetzbar.	Höher
Mensch, Gesundheit	- Lage an der Kreisstraße ERH35 - Standorterschließung ohne Betroffenheit der Ortslage Neuhaus herstellbar.	Vergleichbar
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal innerhalb des Standortes registriert.	Höher
Ergänzende, planungsrelevante Aspekte: Fläche voraussichtlich verfügbar.		

Zusammenfassend ist zunächst festzustellen, dass keine der in Erwägung gezogenen Alternativstandorte eine schutzzgutübergreifend geringere (oder zumindest gleichartig ausgeprägte Standortempfindlichkeit) aufweist, als der vorgesehene Planstandort. Hinzu kommt, dass mehrere Standortalternativen kurz- oder mittelfristig nicht verfügbar sind.

Stellt man die von der Planung erheblich betroffenen Schutzgüter Arten & Lebensräume, sowie Landschaftsästhetik und -erleben in den Vordergrund der Betrachtung, zeigen sich westlich und südlich der Ortslage Neuhaus teils deutlich geringere Standortempfindlichkeiten (Alternativstandorte 2-5). Jedoch sind in diesen Bereichen deutlich höhere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar, da durch die Benachbarung der Sondernutzung mit diversen Bestandsnutzungen (sensible Wohnquartiere, Freisportanlagen, Schützenhaus, Gewerbeflächen, Nähe zur BAB A3) erhebliches Konfliktpotenzial bestünde. Zudem könnten die betreffenden Standorte verkehrlich ausschließlich über die Ortslage Neuhaus und über untergeordnete Verkehrsflächen angebunden werden, was insbesondere mit entsprechenden Störwirkungen im wohnbaulich geprägten Siedlungsraum einhergehen würde.

Insgesamt kritischer als der gewählte Planstandort sind die Standortalternativen 6-8 östlich der Ortslage Neuhaus zu bewerten. Gründe hierfür sind neben gewichtigen naturschutzfachlichen und landschaftsästhetischen Aspekten, mögliche stadt-/geländeklimatische Auswirkungen, sowie die sensible Grenzlage zu grund- und oberflächen-wassergeprägten Gebieten.

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planänderung zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der weiterführenden Planung (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) entsprechend konkretisiert und umgesetzt werden. Dies soll im Rahmen der nachgeordneten Planung sichergestellt werden. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des FNP nicht geplant.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 15. Änderung des FNP Adelsdorf werden erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter (1) Fläche, (2) Boden, (3) Arten und Lebensräume und (4) Landschaftsästhetik und -erleben vorbereitet:

Die geplante Sondergebietsnutzung steht in direkter Konkurrenz zur bestehenden, **ackerbaulichen Flächennutzung**, die angesichts der örtlichen Standorteigenschaften günstige Produktionsbedingungen vorfindet. Die Planumsetzung wird mit einem Flächenverlust von 3,35 ha (zzgl. Flächenbedarf für naturschutzrechtliche, vmtl. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) für die örtliche Landwirtschaft einhergehen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist auf bis zu 2,3 ha Fläche (ca. 70 % des Plangebietes) ein nahezu vollständiger Verlust der **natürlichen Bodenfunktionen** durch Flächenbefestigung und -versiegelung zu erwarten. Hinzu kommen bodenstrukturelle Eingriffe durch Abgrabungen und Auffüllungen im hängigen Gelände, womit ebenfalls Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen einhergehen werden. Durch die geplanten Eingrünungs- Durchgrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können derartige Bodenbeeinträchtigungen in nur begrenztem Umfang ausgeglichen werden.

Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Daten muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der Planumsetzung unmittelbar **Lebensräume** der gefährdeten Bodenbrüterarten Feldlerche, Wiesenschafstelze und ggf. Rebhuhn beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehend sind auch weiträumigere Störwirkungen auf gefährdete Offenlandbrüter durch einen gesteigerten Erholungsdruck im Landschaftsraum nicht auszuschließen, der mit der Neuanlage eines Wellness- und Tagungsresorts einhergehen kann. Jedoch gilt es diesbezüglich zu berücksichtigen, dass derzeit bereits Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen im Siedlungsraum Neuhaus bestehen, die eine ähnliche Entfernung zu sensiblen Offenlebensräumen im Umfeld aufweisen und eine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung im landschaftlichen Umfeld bedingen. Da die Planumsetzung auch mit einer Auflösung bestehender Beherbergungseinrichtungen in der Ortslage Neuhaus einhergehen wird, dürfte das Ausmaß der planbedingten Erholungsdrucksteigerung mit der Größenordnung des zusätzlichen Beherbergungsangebotes korrelieren.

Erhebliche Auswirkungen sollen begrenzt und vermieden werden, indem geeignete Artenhilfsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum ergriffen und Maßnahmen zur Besucherlenkung bzw. -sensibilisierung umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist es vordringlich, auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungs- oder Vorhabensplanung) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf Grundlage aktueller Kartierungsdaten zu erstellen und die vorgesehenen Maßnahmen zu konkretisieren sowie verbindlich zu regeln.

Aufgrund der isolierten Lage des Planstandorts innerhalb des offenen Landschaftsraumes und des fehlenden Bezugs zu bestehenden Siedlungseinheiten wird die geplante, städtebauliche Entwicklung erhebliche Veränderungen des örtlichen **Landschaftsbildes** auslösen. Zwar kann durch vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen erheblichen Beeinträchtigungen in gewissem Umfang vorgebeugt werden, jedoch wird die Planumsetzung unweigerlich mit einer dauerhaften Überprägung des bislang ausschließlich land- und fischereiwirtschaftlich geformten Landschaftsraumes östlich von Neuhaus einhergehen.

Im Zuge der Planfortschreibung wurden durch die Gemeinde Adelsdorf insgesamt **8 Standortalternativen** im Umfeld der Ortslage Neuhaus in Erwägung gezogen und geprüft. Neben städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Aspekten (vgl. Begründung zur FNP-Fortschreibung) wurden hierbei auch Standortempfindlichkeiten schutzgutbezogen bewertet. Hierbei konnten jedoch keine Standorte ermittelt werden, deren Standortempfindlichkeit schutzgutübergreifend geringer (oder zumindest gleichartig) ausgeprägt ist, als die Standortempfindlichkeit des vorgesehenen Planstandorts. Hinzu kommt, dass einzelne Standortalternativen kurz- oder mittelfristig nicht verfügbar sind (vgl. Kapitel 6).

Stellt man die von der Planung erheblich betroffenen Schutzgüter Arten & Lebensräume sowie Landschaftsästhetik und -erleben in den Vordergrund der Bewertung, zeigen sich westlich und südlich der Ortslage Neuhaus geringere Standortempfindlichkeiten (Alternativstandorte 2-5). Jedoch sind in diesen Bereichen deutlich höhere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar, da durch die Benachbarung mit diversen Bestandsnutzungen (sensible Wohnquartiere, Freisportanlagen, Schützenhaus, Gewerbeflächen, Nähe zur BAB A3) erhebliches Konfliktpotenzial bestünde. Zudem könnten die betreffenden Standorte verkehrlich ausschließlich über die Ortslage Neuhaus und untergeordnete Verkehrsflächen angebunden werden, was insbesondere mit entsprechenden Störwirkungen im wohnbaulich geprägten Siedlungsraum einhergehen würde.

9 Literatur

9.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, (IVL 2017): Naturschutzfachliche Grundlagen-erhebungen für einen Landschaftsplan Adelsdorf mit Fokus auf Bodenbrüter und Zauneidechsen im Gemeindegebiet Adelsdorf, Hemhofen.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Kuschnerus, U. (2012): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.
- Meynen, E. & Schmithüsen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.
- Valentin Maier Bauingenieure AG (VMB AG 2025): Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf, Höchstadt a. d. Aisch.

9.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- 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.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Erlangen-Höchstadt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Februar 2025): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2025): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2025: www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Februar 2025.

- BayernAtlas 2025: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen Januar – März 2025
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.06.2023.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Mittelfranken 1988: Regionalplan der Planungsregion 7, Region Nürnberg; Urfassung vom 01.07.1988 einschl. Fortschreibungen bis 2024.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist.