

Öffentliche Sitzung

| | |
|--------------|---|
| TOP 1 | 15. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan hier: Behandlung der Stellungnahmen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss |
|--------------|---|

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 29.01.2025 hat der Gemeinderat den Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben im Zeitraum vom 03.02.2025 bis 04.03.2025 stattgefunden.

Die Äußerungen, unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG gemachten Anmerkungen dienen lediglich zur Kenntnis. Der Abwägungsbeschluss wird nicht gefasst.

Die nachfolgenden Stellungnahmen, sind eingegangen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

01 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 17.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|--|
| <p>Widerspruch gegen das Bauvorhaben „Wellnesshotel (Resort Neuhaus)“ Für unseren Widerspruch in der oben genannten Angelegenheit, legen wir folgende Begründung dar: Wir betreiben seit Generationen die Fischzucht [REDACTED] und sind somit die Betreiber der umliegenden Weiherflächen um das geplante Wellnesshotel. In den einsehbaren Unterlagen zu dem Neubau wird zu dem Thema „Ableitung Oberflächenwasser“ genannt: „Das dieses auf dem Grundstück selbst versickern soll oder in den vorhandenen Gräben eingeleitet wird“. Was nach heutigen Nachhaltigkeitskonzepten nicht mehr zeitmäßig ist. Es werden hier entsprechende Mengen an Oberflächenwasser, welche aufgrund der großen Dachflächen, versiegelten Flächen und Parkplatzflächen vorhanden sein werden. Jede ortsübliche Person kennt die Bodenbeschaffenheit dieser Ackerfläche und weiß, dass aufgrund der vorhandenen Lehmschicht ein versickern auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist. In heißen Sommermonaten ist diese Fläche feucht, weil die vorhandene Lehmschicht ein versickern nicht zu lässt. Somit würden nun, die hohen Mengen an Oberflächenwasser (aus Dachflächen und versiegelten Flächen) in den angrenzenden Pfaffenweiher einlaufen.</p> | <p>Bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen eines Wasserrechtsantrages nachzuweisen und darf erst nach Genehmigung durch die verantwortlichen Behörden erfolgen. Dabei ist sowohl die Qualität als auch die Quantität des anfallenden Niederschlagswasser zu überprüfen und bei Bedarf entsprechende Vorbehandlungsanlagen und Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Eine negative Beeinträchtigung der nahegelegenen Weiher ist daher nach den geltenden Regeln der Technik ausgeschlossen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Dadurch würden sämtliche, auf dem Grundstück entstehende Giftstoffe bzw. Gefahren (2.8. Verlust von Öl eines parkenden Autos, bei Starkregen im Sommer erwärmtes Wasser aus der Dachkonstruktion etc.) in den nebenliegenden Teich einfließen. Es würden dadurch erhebliche Gefahren für die Umwelt und das Tierwohl bestehen. Der angesprochene Pfaffenweiher gehört außerdem zu der gesamten Weiherkette von Neuhaus. Somit würden die eingeleiteten Gefahrenstoffe auf das gesamte Weihernetz ausgebreitet werden und u.U. auch den Weg in das Grundwasser finden.</p> | |
| <p>Nachdem es sich bei diesem Resort um ein wirtschaftliches Unternehmen handelt, wird ein hohes Verkehrs- und Tourismusaufkommen sein. Dadurch werden die daraus resultierenden Gefahren für die Umwelt (Vogelschutzgebiet und Teiche) enorm hoch sein. Neuhaus ist für den Aischgrund als Fischzuchtregion ein Touristischer Anziehungspunkt. Aufgrund der entstehenden Umwelt- und Tierwohlgefahren, wird es evtl. nicht möglich sein eine Teichwirtschaft (so wie sie seit Jahrhunderten hier vollzogen wird) weiter zu betreiben.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>Ein weiterer Punkt zu diesem Thema wäre bei Starkregen die Oberflächenwassermengen, die aufgrund des vorherrschenden Höhenunterschiedes zu einer Unterspülung der angrenzenden Weiherdämme führen können. Besonders gut ersichtlich ist anhand, der in der vorliegenden Begründung des Flächennutzungsplanes abgebildeten Karte „Wassersensible Bereiche“ S.8. Hier ist zu sehen, dass das Grundstück im östlichen Teil an den wassersensiblen Bereich anliegt. Somit ist auch diese Thematik nicht von der Hand zu weisen. Leider wird auch hier in dem Gutachten in keiner Weise eingegangen, wie solch ein Umstand entsprechend verhindert werden kann.</p> | <p>Auf die Thematik wird in der Begründung bereits näher eingegangen.</p> |
| <p>In der „Visionsvariante“ von [REDACTED] ist in unmittelbarer angrenzender Nähe des Gebäudekomplex der Bau eines Naturteiches geplant. Nachdem diese Form der „Poolvariante mit Naturcharakter“ nicht an das Abwassersystem angeschlossen ist, jedoch in heißen Sommermonaten eine chemische Unterstützung gegen die Algenbildung benötigt. Stellt dies einen weiteren Gefahrenpunkt dar. Wo fließt das chemisch zugesetzte Wasser ab? Bzw. Wie ist bei Starkregen sichergestellt, dass es zu keinem Überlaufen und damit verbundenen Abfließen in den nebenliegenden Teich kommt?</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Eine Realisierung von einem Projekt in dieser Größe verlangt ein ordentliches Nachhaltigkeitskonzept und entsprechende Maßnahmen, damit sämtliche Gefahren für die Umwelt und das Tierwohl gebahnt werden. Aufgrund dieser nicht zu vernachlässigen Gefahren und der daraus resultierenden negativen Entwicklungen, möchten wir einen Widerspruch zu diesem Bauvorhaben einlegen.</p> | <p>In der Begründung wird bereits auf Nachhaltigkeitsaspekte der geplanten Bebauung eingegangen. Im Umweltbericht werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Natur, Umwelt und Tieren aufgenommen, wenngleich diese erst auf nachgeordneter Planungsebene mit Hilfe einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend zu konkretisieren, ggf. zu ergänzen und allgemeinverbindlich festzulegen sind. Der Flächennutzungsplan dient vor allem der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.</p> |
| <p>STELLUNGNAHME</p> | <p>ABWÄGUNG</p> |
| <p>Zu der am 31.01.2025 im Amtsblatt veröffentlichten Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Flurstück Fl. Nr. 392 der Gemarkung Neuhaus, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist ein erheblicher Eingriff in die Natur und ins Landschaftsbild • Die vorhandene Forst,- Teich,- und Landwirtschaft wird dadurch massiv eingeschränkt werden • Ein großer Landwirt hat seinen Betrieb extra östlich von Neuhaus errichtet, um Lärm und Geruchsemissionen von Neuhaus fernzuhalten, jetzt soll wiederum östlich vom Betrieb ein Wellnessresort errichtet werden, da ist der Ärger vorprogrammiert (zu 80 Prozent kommt der Wind aus Westen und trägt Lärm und Geruch Richtung Osten) • Der Tierwelt wird Lebensraum genommen • Die Störung der Bodenbrüter im angrenzendem Vogelschutzgebiet wird durch mehr Spaziergänger und den zunehmenden Freizeitdruck massiv gestört werden • Aus jagdlicher Sicht sage ich als Jagdbegeher in Neuhaus und Adelsdorf, wird das Niederwild und Schalenwild immer tiefer in den Wald gedrückt, wo man aber wiederum den Verbiss reduzieren soll um die vom Staat erwünschte Natürliche Verjüngung des Waldes voranzutreiben. • Man kann größere zu bejagende Flächen in Neuhaus und den angrenzenden Jagden aus Sicherheitsgründen nichtmehr bejagen. • Die Kosten der Gemeinde für Wasser und Abwasser werden erheblich zunehmen, werden diese dann wieder auf die Bürger und Bürgerinnen umgesetzt? • Das Oberflächenwasser soll in den Straßengräben abgeleitet werden, wovon es weiter in die umliegenden Teiche fließt. Gerade im Sommer sehe ich durch das erhitze oder eventuell verschmutzte Oberflächenwasser massive Probleme auf die Teichwirtschaft zukommen, diese traditionell unseren Aischgrund prägt. <p>Durch die oben aufgeführten Bedenken lehne die Änderung des Flächennutzungsplanes ab.</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen. In den betroffenen Teilflächen befinden sich aktuell auch keine Jagdkanzeln,</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>welche vom Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Kosten für die Ver- und Entsorgung sind die Bürger durch den Bau eines Hotels nicht betroffen. Die anfallenden Erschließungskosten für das Vorhaben sind privatrechtlich zu tragen. Generell hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren positiv entwickelt, wodurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Zukunft ggf. entsprechend angepasst werden müssen. Dies ist jedoch nicht nur auf ein einzelnes Projekt zurückzuführen, sondern unter Berücksichtigung der Entwicklung von Bauflächen in den letzten Jahren zu sehen.</p> <p>Bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen eines Wasserrechtsantrages nachzuweisen und darf erst nach Genehmigung durch die verantwortlichen Behörden erfolgen. Dabei ist sowohl die Qualität als auch die Quantität des anfallenden Niederschlagswasser zu überprüfen und bei Bedarf entsprechende Vorbehandlungsanlagen und Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Eine negative Beeinträchtigung der nahegelegenen Weiher ist daher nach den geltenden Regeln der Technik ausgeschlossen.</p> |
|--|---|

03 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 20.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Hiermit möchte ich meine Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan abgeben, die die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung Neuhaus in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ betrifft.</p> <p>Ich lehne diese Änderung ab, da ich Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung und die Umwelt habe. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen kann langfristige negative Folgen für die regionale Landwirtschaft und die Biodiversität haben. Zudem könnte die Realisierung eines Wellness- und Tagungsresorts in dieser sensiblen Umgebung den Charakter der Gemeinde und die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen.</p> | <p>Der planbedingt zu erwartende Wirtschaftsflächenverlust ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus geprüft, die jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Obwohl die Idee, eine funktionale Verbindung zwischen der bestehenden Brauerei mit Gasthof, dem traditionellen Felsenkeller und dem geplanten Resort zu schaffen, auf den ersten Blick positiv erscheinen mag, sollten die potenziellen negativen Auswirkungen auf die Natur und die lokale Gemeinschaft nicht außer Acht gelassen werden. Es ist wichtig, dass wir die Balance zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und dem Schutz unserer natürlichen Ressourcen wahren. Ich bitte Sie, diese Bedenken ernst zu nehmen und die Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans sorgfältig zu überdenken.</p> | <p>ingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt.</p> |
|---|---|

04 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 20.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|--|
| <p>Hiermit möchte ich meine schriftliche Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Adelsdorf abgeben, die in der Sitzung des Gemeinderats am 29.01.2025 beschlossen wurde. Diese Änderung betrifft das Flurstück Nr. 392 in der Gemarkung Neuhaus und sieht die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ vor, um die Realisierung eines Wellness- und Tagungsresorts zu ermöglichen. Ich erkenne an, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Teil der Bauleitplanung grundlegende Aussagen über die planerischen Absichten der Gemeinde trifft. Dennoch möchte ich einige Bedenken äußern:</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| <p>1. Erhalt landwirtschaftlicher Flächen: Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen könnte langfristig negative Auswirkungen auf die lokale Landwirtschaft und die Nahrungsmittelproduktion haben. Es ist wichtig, die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen, um die regionale Versorgung und die Erhaltung der Kulturlandschaft zu gewährleisten.</p> | <p>Der planbedingt zu erwartende Wirtschaftsflächenverlust ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus geprüft, die jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt.</p> |
| <p>2. Umweltauswirkungen: Die Schaffung eines Wellness- und Tagungsresorts könnte erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und die lokale Flora und Fauna haben. Eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung sollte durchgeführt werden, um mögliche negative Effekte frühzeitig zu identifizieren und zu minimieren.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>3. Die geplante Entwicklung könnte zudem den Charakter der Gemeinde und die natürliche Umgebung beeinträchtigen. Daher halte ich es für wichtig, dass die Gemeinde die Meinungen und Bedenken der Bürger ernst nimmt und in den Entscheidungsprozess einbezieht.</p> | <p>Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden seitens der Gemeinde geprüft und gegenüber den Zielen der Planung abgewogen. Sie finden bei den weiteren Planungen Berücksichtigung.</p> |
| <p>Aus diesen Gründen werden wir uns an einer Petition beteiligen, um unsere Ablehnung dieser Änderung zum Ausdruck zu bringen und die Gemeinde aufzufordern, die Entscheidung zu überdenken. Ich bitte Sie, diese Bedenken in Ihre Überlegungen einzubeziehen und die Entscheidung über die 15. Änderung des Flächennutzungsplans sorgfältig abzuwägen.</p> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden sorgfältig geprüft und entsprechend gegenüber den Zielen der Planung abgewogen.</p> |

05 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 21.02.2025

| <u>STELLUNGNAHME</u> | <u>ABWÄGUNG</u> |
|---|--|
| <p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan abgeben, die die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung Neuhaus in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ betrifft.</p> | <p>Der planbedingt zu erwartende Wirtschaftsflächenverlust ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus geprüft, die</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Wir lehnen diese Änderung ab, da wir Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung und die Umwelt haben. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauflächen kann langfristige negative Folgen für die regionale Landwirtschaft und die Biodiversität haben. Zudem könnte die Realisierung eines Wellness- und Tagungsresorts in dieser sensiblen Umgebung den Charakter der Gemeinde und die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen.</p> | <p>jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt.</p> |
| <p>Wir sind sehr unglücklich darüber, dass die Anwohner nicht rechtzeitig und ausführlich darüber informiert wurden. Der Gemeinderat hat die Pläne genehmigt, doch jetzt regt sich Widerstand in der Gemeinde. Eine Bürgerinitiative ist dabei Unterschriften zu sammeln, um den Unmut der Menschen in der Gemeinde kunt zu tun. Ich bitte Sie, diese Bedenken ernst zu nehmen und die Entscheidung über die Änderung des Flächennutzungsplans sorgfältig zu überdenken.</p> | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat keine „Pläne genehmigt“ hat. Es wurde lediglich die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar, hat allerdings keine Rechtsverbindlichkeit. Die Bedenken werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt und gegenüber den Zielen der Planung abgewogen.</p> |

Bei der Einsicht der Auslegung zur 15. Flächennutzungsplanänderung ist uns **aufgefallen das hier eine falsche Flurnummer in Begründung** des Ingenieurbüros **und auch in den Beschlussvorlagen sowie im Protokoll der Gemeinderatsitzung zu Grunde liegt. Zur vollständigen Verwirrung hat dann in der Begründung** des Planungsbüros (S.13) **in späteren Absätzen doch richtige Nennung der Flnr.** geführt. In all diesen Unterlagen steht die Flurnummer 392 Gem. Neuhaus. Diese gibt es nicht. **Meines Erachtens ist aber vermutlich die Flurnummer 329 gemeint.** Ich **gehe davon aus das hier eine Ausbesserung der Unterlagen** des Planungsbüros **ein neuer Beschluss bzw. auch eine erneute Auslegung von Nöten ist.**

Es kam hier zu einem Zahlendreher, der im nächsten Verfahrensschritt korrigiert wird. Eine erneute Auslegung, in Form der regulären Beteiligung, findet generell statt.

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Hier teilen wir unsere Gedanken und Sorgen bezüglich oben genannter Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Errichtung eines Wellnessresorts zwischen Neuhaus und Heppstädt mit.</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| <p>1. Kurios: Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Idylle für Mensch und Tier, weit außerhalb der bebauten Fläche der Gemeinde umgenutzt in „Erholung“ um dann überbaut zu werden! Folglich hat damit jeder auf dem Gemeindegebiet und vielleicht sogar im gesamten Landkreis das Recht, sein Grundstück in eine Erholungsfläche mit Sonderbaurecht umwandeln zu lassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haben nur Reiche das Recht, ihre Grundstücke in der freien Natur außerhalb der Ortschaften für die Erholung ortsfremder Gäste zu überbauen? - Macht sich die Gemeinde bzw. das Landratsamt für die Normalbürger in Folge dessen genauso stark? - Oder wird hier jetzt auch schon die 2 Klassengesellschaft forciert? <p>Dazu ein Beispiel aus unserem Landkreis: 2023/ 2024 hat in Kalchreuth eine Pflegemutter für Kinder aus schwierigen, familiären Verhältnissen um den Erhalt eines Spielplatzes auf ihrem am Ortsrand liegenden Gelände gekämpft und verloren. Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat dies veranlasst. Es wäre ein leichtes gewesen, das Grundstück in eine Erholungsfläche um zu nutzen.</p> | <p>Durch die Planung kommt es zu einer Steigerungen der bestehenden Freizeit- und Erholungsnutzung im offenen Landschaftsraum. Innerhalb der Sonderbaufläche steht durch den Bau des Wellnesshotels in Verbindung mit Freizeitnutzung in der Natur die Erholung im Vordergrund. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeinde der laufenden städtebaulichen Weiterentwicklung Rechnung tragen. Der Flächennutzungsplan gibt dabei ein vorbereitendes Konzept vor, das nur als Selbstbindung für die Gemeinde rechtliche Folgen hat. Durch das Vorhaben wird ein großer Beitrag zum Tourismus im gesamten Landkreis geleistet. Dem misst die Gemeinde bei der Abwägung mit anderen Belangen größeres Gewicht bei.</p> |
| <p>2. Durch die Bebauung werden auch weitere Flächen versiegelt, da für die 150 Betten des Resorts mindestens 75 Parkplätze für Gäste notwendig sind. Darüber hinaus werden auch Parkplätze für Personal, Dienstfahrzeuge etc. benötigt. Der geplante Schwimmteich wird bestimmt mit Folie ausgekleidet, dies kommt ebenfalls einer Versiegelung gleich. Befestigte, bequeme und barrierefreie Wege auf dem Gelände des Resorts tragen ebenfalls zur Versiegelung bei, so dass man am Ende mit einer fast vollständigen Versiegelung der ca. 33000 qm rechnen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie wird das Oberflächenwasser abgeleitet? - Wie ist die Vorsorge bei den bekanntlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen? | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>3. Klimawandel: Neben Starkregenereignissen haben wir hier auch immer häufiger sehr lang anhaltende Trockenperioden mit sinkendem Grundwasserspiegel, versiegenden Quellen, austrocknende Fischteiche, Giesverbot. ... Ein Wellnessresort benötigt naturgemäß sehr viel Wasser. Auch der geplante Naturschwimmteich muss wegen der Verdunstung immer wieder aufgefüllt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie wird die Wasserversorgung für den Rest der Gemeinde gesichert? - Wird das Wasser dann noch teurer, weil es immer knapper wird? - Bezahlt der Betreiber des Wellnessresorts genauso viel für die Wasserversorgung des Resorts wie die Bewohner von Adelsdorf oder bekommt er einen Sonderpreis wegen großer Wasserabnahme? | <p>Zu den Themen „Starkregenereignisse“ und „Wasserversorgung“ werden in der Begründung bereits Angaben gemacht. Die weiteren vorgebrachten Bedenken sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu beantworten. Die Erschließung, darunter auch die Wasserversorgung, ist, wie in der Begründung bereits beschrieben, gesichert. Details sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung) zu prüfen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zudem</p> |

| | |
|---|---|
| <p>- Wer bezahlt dazu die Differenz? Die Adelsdorfer Bürger? Wie wird das Wasser bzw. das daraus resultierende Abwasser aus der auf dem Gelände liegenden Quelle abgerechnet? Schließlich gehört dieses Grundwasser allen Adelsdorfer Bürgern!</p> | <p>keine Auswirkungen auf die vorgebrachten Kosten.</p> |
| <p>4. Abwasser: Kann die Adelsdorfer Kläranlage das zusätzliche Abwasser klären oder muss diese deshalb erweitert werden? - Wer bezahlt dann die Erweiterung?</p> | <p>Mit der Erweiterung der Kläranlage ist derzeit nicht zu rechnen. Generell hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren positiv entwickelt, wodurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Zukunft ggf. entsprechend angepasst werden müssen. Dies ist jedoch nicht nur auf ein einzelnes Projekt zurückzuführen, sondern unter Berücksichtigung der Entwicklung von Bauflächen in den letzten Jahren zu sehen. Hinsichtlich der Kosten für die Ver- und Entsorgung sind die Bürger durch den Bau eines Hotels nicht betroffen. Die anfallenden Erschließungskosten für das Vorhaben sind privatrechtlich zu tragen.</p> |
| <p>5. Ausbau der Straße ERH 35: Seit vielen Jahren ist die ERH35 marode und sanierungsbedürftig. Eine Sanierung für die Bürger von Adelsdorf war bisher aus diversen Gründen nicht möglich. - Wieso soll ein Wellnessresort diese Begründungen aushebeln? - Wer bezahlt dann die Sanierung/ Neugestaltung der Straße? - Wird der Betreiber der Anlage an den Kosten beteiligt?</p> | <p>Der Ausbau der Kreisstraße ist seit mehreren Jahren Ziel der Gemeinde. Eine Realisierung des Projekts ist unabhängig von dem Hotelprojekt zeitnah erforderlich. Die Klärung der Kostenfrage ist allerdings nicht Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).</p> |
| <p>6. Energieversorgung: Eine Wellnessanlage benötigt eine große Menge an Strom und Heizenergie: - Wie stellt der Betreiber sicher, dass er in Zeiten der Energiewende auch bei Inversionswetterlage (wie sie z.B. im Januar und Februar 2025 häufiger aufgetreten sind) genügend Energie umweltfreundlich zur Verfügung steht?</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>7. Westlich vom geplanten Wellnessresort liegt die Trocknungsanlage für Kräuter der [REDACTED]. Der Standort wurde damals sorgfältig gewählt, damit die Geruchsemissionen für die Bürger so gering wie möglich bleiben. Bei der vorherrschenden Windrichtung (fast immer Westwind) würde das Wellnessresort genau in diesem Emissionskegel liegen. - Wird durch den Betreiber des Wellnessresort notariell festgelegt, dass der Betrieb der Kräutertrocknungsanlage ohne Rechtsstreit und zusätzliche Auflagen weiterhin langfristig sichergestellt ist?</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>8. Wie inzwischen bekannt wurde, liegt hinter dem Resortgelände das Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung. Bei eine Höhe von ca. 250 m (170m Nabenhöhe + 80 Rotorblatt) sind die Windkraftanlagen vom Resort aus gut sichtbar. Es könnte auch Geräuschemissionen durch die Windkraftanlagen kommen.</p> | <p>Es befinden sich bereits bebaute Flächen in einer geringeren Entfernung zum Vorbehaltsgebiet für Windenergie, sodass bei einer tatsächlichen Ansiedlung von Windrädern die geplante Sonderbaufläche nicht den nächsten Bezugspunkt hierfür darstellt.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>- Ist sichergestellt, dass nach der Genehmigung des Wellnessresort die Windkraftanlagen, die für unsere Energieversorgung notwendig sind, noch gebaut werden dürfen?</p> | |
| <p>9. Die allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland hat zur Folge, dass viele Firmen ihre Weiterbildungs- und Tagungsangebote reduzieren müssen und Personal abbauen. In der näheren Umgebung gibt es schon diverse Tagungs- und Wellnesshotels, die alle aus diesem Grund um ihre Existenz kämpfen. Außerdem sind schon einige Hotels (siehe Golfhotel in Reichmannsdorf und Hotel an der Autobahn in Hessdorf) geschlossen worden. In schönen Kurorten in den Alpen ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Darüber hinaus leidet das Gastgewerbe schon seit Jahren unter wachsender Personalknappheit.</p> <p>- Was passiert, wenn sich das Wellnessresort nicht rechnet und geschlossen wird bzw. vielleicht gar nicht in Betrieb gehen kann?</p> <p>- Haben wir dann eine weitere, neu gebaute Ruine? Oder wird daraus ein Ärztehaus gemacht, nachdem das leerstehende Ärztehaus ja per Gemeinderatsbeschluss nicht zum Hotel umgenutzt werden durfte.</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>Für uns sind das viele offene, ungeklärte Fragen. Sind sich die Gemeinde und der Gemeinderat bewusst, dass durch diese für lange Zeit im Verborgenen vorbereitete Maßnahme ein Tsunami von Unfrieden, Sorgen und Ängste in der Gemeinde Adelsdorf insbesondere in Neuhaus und Heppstädt proviziert wurde? Können die gewählten Volksvertreter, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes gestimmt haben, mit diesem Beschluss gut schlafen?</p> <p>Wir fragen uns, wo der Gewinn für die Gemeinde und die Bürger Adelsdorfs liegt. Vermutlich wird die Gemeinde Jahrzehnte auf Einkünfte aus Gewerbesteuer warten müssen, da die Unkosten für Finanzierung etc. für den Betreiber immens sein werden und dann kommen neue Unkosten für Renovierung und Aufwertung. Besucher von Wellnessresorts werden üblicherweise in diesen Anlagen zu 100% versorgt, so dass sich für die örtliche Gastronomie und die Geschäfte keinerlei Vorteile ergeben werden.</p> <p>Lohnt es sich wirklich, dafür ein schönes Stück Natur zu opfern und das Landschaftsbild zu ändern?</p> <p>Wir bitten um eine neue Bewertung der Vor- und Nachteile, da es für die Gemeinde Adelsdorf bzw. deren Bürger keinerlei Vorteile geben wird und bedanken uns für die umfassende Beantwortung unserer Fragen.</p> | <p>Einige Fragen lassen sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht beantworten, da noch keine konkreten Planungen vorliegen.</p> <p>Die Informationen und Bedenken werden jedoch seitens der Gemeinde geprüft und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> |

08 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 23.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|
| <p>Zu der am 31.01.2025 im Amtsblatt erschienen Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Flurstück Fl. Nr. 392 der Gemarkung Neuhaus, nehme ich wie folgt Stellung: Aus meiner Sicht wird hier in einem traditionellen Landschaftsabschnitt, der durch Land-, Forst-, und</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Teichwirtschaft geprägt ist, eine nicht gerechtfertigte Veränderung vorgenommen. Welche Auswirkung entsteht auf das sich in unmittelbarer Nähe befindliche Vogelschutzgebiet wenn dieses durch den zunehmenden Tourismus wesentlich stärker frequentiert wird?</p> | <p>Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>Was passiert, wenn sich Gäste bei Erntephasen durch Geräuschemission und dem landwirtschaftlichen Verkehr gestört fühlen? Für den Landwirt sind oft Wetterlagen ausschlaggebend bzw. was geerntet werden soll. Somit kann es notwendig sein, am frühen Morgen oder spät Abends auf das Feld zu fahren um zu ernten. Was passiert, wenn sich Gäste durch die Geräusche beim erforderlichen Belüften von sich in unmittelbarer Nähe befindenden Teichen in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend und Nachts gestört fühlen? Was passiert, wenn durch die vorhandene Trocknungsanlage eine intensive Geruchsentwicklung entsteht? Steht dann immer noch die traditionelle Landwirtschaft im Vordergrund und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes, oder geht es dann um das Wohlbefinden des zahlenden Kunden der ja ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit des Wellness- und Tagungsresort ist?</p> | <p>Der von der Land-, Forst- und Teichwirtschaft ausgehenden Immissionen sind bekannt und zu dulden. Im Umfeld von Neuhaus werden Alternativstandorte geprüft, die jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt.</p> |
| <p>Gibt es eine repräsentative Marktanalyse, ob dieser Standort für ein Wellness- und Tagungsresort geeignet ist und wurde analysiert, wie sich die Errichtung des Komplexes auf die bereits vorhandene Gastronomie und Hotellerie auswirkt? Wie verändert sich das Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise sowie die Fahrten zu Ausflugszielen? Der traditionelle Felsenkeller ist heute schon an schönen Tagen extrem ausgelastet. Eine zunehmende Besucherzahl kann dieser, aus meiner Sicht, in der vorliegenden Form nicht abdecken. Veränderungen, in welcher Art auch immer, werden erforderlich sein. Sicherlich rechnet die Gemeinde mit zusätzlichen Einnahmen. Was ist mit der Infrastruktur? Gibt es dazu Überlegungen und mit welchen Kosten ist zu rechnen? Kann die Gemeinde sicherstellen, dass den Bürgern durch diese Baumaßnahme mittel- und langfristig keine zusätzlichen Kosten entstehen (z.B. Wasser – Abwasser)? Ich bin der Meinung, dass die Errichtung eines solchen Komplexes, alteingesessene landwirtschaftliche Strukturen und die Natur so stark beeinträchtigt, dass</p> | <p>Die angeführten Belange und Detailfragen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplan-änderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>diese Baumaßnahme keinesfalls positiv zu bewerten ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und den geplanten Bau eines Wellness- und Tagungsresort lehne ich deshalb ab.</p> | |
|---|--|

09 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 25.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|---|
| <p>In Bezug auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf möchte ich nachdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei der Änderung um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, die von anderen gleicher Art umgeben ist. In direkter Umgebung befinden sich Biotope, Schutzgebiete und Gewässer, welche unmittelbar in teichwirtschaftlich genutzte Weiher münden. Eine Umnutzung der Fläche zu „Erholung“, in welcher Ausprägung dies am Ende auch immer ausgeführt werden wird, führt per se zu einer Belastung der Umwelt an diesem Standort. Es werden nicht nur die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Mitleidenschaft gezogen werden, ebenso wird der konzipierte Schutz von Umwelt und Tier nur äußerst schwer umsetzbar sein. Weitreichende Interessensgruppen wie Waldbesitzer, Jäger, Teichwirte, Landwirte, etc. sind betroffen und es ist derzeit fraglich, inwiefern es überhaupt ein realisierbares Konzept zu diesen Punkten gibt. Auf meiner landwirtschaftlichen Nutzfläche [REDACTED] werden Lebensmittel vom ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erzeugt, was ich auch weiterhin in dieser Form ermöglichen möchte. Jedoch sehe ich bei einer Nutzung zur Erholung ein erhöhtes Aufkommen von Gästen zu touristischen Zwecken, womit eine nachweislich höhere und noch weiter steigende Belastung von Umwelt und Natur einhergehen wird. Eine Erweiterung des Ortes in sinnvollem Maß halte ich persönlich für angebracht, da es den Ort wachsen lassen würde. So wären ggfs. junge Neuhauser in der Lage ein Grundstück, respektive Bauplatz im eigenen Wohnort und dem der Familie zu erstehen. Außerdem können hier auch Gewerbeflächen geschaffen werden, welche die Dorfgemeinschaft möglichst wenig stören und dennoch dazu beitragen könnten, dass Menschen und Unternehmer, die eine Vision haben und sich trotz der gegenwärtigen wirtschaftlichen Umstände an die Umsetzung eines Geschäftsplans machen, neue Perspektiven für die Gemeinde schaffen und wirtschaftlich attraktiver gestalten könnten. Man sollte das Wachstum nicht verhindern, aber unter verschiedenen, wichtigen Aspekten besser lenken. Das Vorhaben der Gemeinde den Flächennutzungsplan zu überarbeiten und damit die Flächen der jeweiligen Ortschaft, in diesem Fall von Neuhaus, sinnvoll in den Ort zu integrieren, halte ich für notwendiger. Es sollten im gleichen Zuge Grundstücke, welche bereits zum Teil als Bauland gelten, jedoch zugleich aus einem weiteren Anteil</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. Generell werden insgesamt 8 Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Um Umweltbericht sowie in der Begründung wird auf die Alternativen und auch auf eine Umweltprüfung näher eingegangen. Bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen eines Wasserrechtsantrages nachzuweisen und darf erst nach Genehmigung durch die verantwortlichen Behörden erfolgen. Dabei ist sowohl die Qualität als auch die Quantität des anfallenden Niederschlagswasser zu überprüfen und bei Bedarf entsprechende Vorbehandlungsanlagen und Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Eine negative</p> |

nicht zu bebauender Fläche bestehen, in vollem Umfang zum Ortsgebiet und zu bebaubarer Fläche deklariert werden. So könnte eine **effizientere flächensparende Innenentwicklung des Dorfes vorangetrieben und dabei zugleich dem besonderen Schutz des unbebauten Außenbereichs Sorge getragen** werden.

Auf den ersten Blick könnte dieses Projekt durchaus für mich wirtschaftlich positive Folgen haben. Während der Bauphase könnten vielerlei Beteiligte meine eigene Gaststätte besuchen. Sobald der Betrieb startet kommen vielleicht einige der dann bestimmt zahlreichen Mitarbeiter zum Essen oder Verweilen. Möglicherweise verlaufen sich sogar hin und wieder Gäste aus dem Wellness-Resort zu mir. Das alles könnte nicht zu verachtenden Umsatz generieren. Jedoch sind meine **Sorgen um die sozialen und ökologischen Auswirkungen**, welche per se durch den Betrieb eines gastronomischen Betriebs entstehen und im Falle eines Projekts dieser Dimension in diesem Gebiet enorm sein werden, **für mich schwerwiegender als mein eigener wirtschaftlicher Vorteil.**

Durch die Versiegelung großer Teile einer Fläche von 33.000 m² **und das geplante Versickern von Oberflächenwasser** auf dem genannten Flurstück **werden außerdem Vorkehrungen getroffen werden müssen, um zu verhindern, dass Schadstoffe in die Umgebung eingeleitet werden.** Dies könnte die umgebende Natur beeinträchtigen oder zu irreparablen Schäden führen und auch die Land- und Teichwirte in direkter Umgebung schädigen. Der **Bau und Betrieb eines Objekts dieser Größe, wird Wildtiere**, die auf dieser und angrenzenden Flächen leben oder diese auf Ihrem Weg kreuzen, **dazu zwingen, ihre Reviere zu verändern.** Aktuell gibt es in den Wäldern um Neuhaus einen erhöhten Verbiss, welcher sich sicher noch zuspitzen wird, wenn das Wild nicht mehr aus dem Wald bricht.

Ein Gastronomie- oder Hotelbetrieb hat eine Vielzahl von Menschen unterschiedlicher Gesinnung, Herkunft und persönlicher Überzeugung zu Gast und **leider lässt sich bekanntermaßen immer wieder feststellen, dass selbst der vernünftigste Mensch nicht immer im Sinne der Umwelt und seiner Umgebung handelt.** So lässt sich auch eine Verschmutzung von umliegenden landwirtschaftlichen und auch zu Schutzgebieten gehörenden Flächen vermuten, **wobei der Grad der Verschmutzung mit steigenden Gästezahlen ebenfalls steigen wird.**

Nachdem ich **bisher nicht in Erfahrung bringen konnte, ob bereits eine Umweltprüfung in Auftrag gegeben worden ist, bitte ich** in diesem Zusammenhang **um ein solches Gutachten**, welches die Auswirkungen dieses immensen Bauvorhabens in diesem besonders schützenswerten Gebiet für Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft und deren Wechselwirkung ermittelt, beschreibt und bewertet.

Beeinträchtigung der nahegelegenen Weiher ist daher nach den geltenden Regeln der Technik ausgeschlossen. Die weiteren Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

| | |
|--|---|
| <p>1. LW-Betrieb [REDACTED], der Betrieb wurde ausgesiedelt um Belästigungen der Nachbarschaft im Ort zu vermeiden. Im Flächennutzungsplan von 2008 wurde der jetzige Betriebsstandort als Aussiedelungsfläche festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich hier um einen landwirtschaftlichen Betrieb der mit u.a. ökologisch (Bio) angebauten Produkten eine Marktnische gefunden hat. Diese Nischenprodukte tragen zur Existenzsicherung des Gesamtbetriebes bei. • Durch die Ansiedelung eines Wellnesshotels wird der LW-Betrieb, der geltende gesetzliche Vorgaben einhält in die Situation gebracht nach Inbetriebnahme des Wellnesshotel mit sehr großem finanziellem Aufwand im Nachhinein geänderte gesetzliche Vorgaben wegen der Nähe zum Hotel umzusetzen. • Im Extremfall droht dann evtl. die Betriebsaufgabe des letzten LW- Betriebes in Neuhaus wegen Unwirtschaftlichkeit! • Ein vertraglicher Verzicht von Rechtsmitteln und Klagen wegen Lärm/ Geruchsbelästigungen usw. des Antragstellers (Angebot des Antragstellers lt. FTonline vom 26.02.2025) würde spätestens bei einem Besitzerwechsel, vom neuen Besitzer mit allen Rechtsmitteln ausgehebelt. Und das alles um die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebes mit mehreren Betriebszweigen, der auch ohne Erweiterung an diesem Standort gut aufgestellt ist! Ohne Not wird hier ein LW-Betrieb der seine Nische gefunden hat stark gefährdet. | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>2. Flächenversiegelung der Natur außerhalb des Bebauungsplanes: Warum werden die in der Ortschaft und am Ortsrand liegenden Flächen der Betreiberfamilie des Brauereigasthofes nicht genutzt bzw. umgenutzt? Wäre ökologisch sinnvoll.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlicher Grund steht auf oder neben dem Betriebsgelände des Brauereigasthofes zur Verfügung sowie auf einem Grundstück ca. 100 m vom Betriebsgelände entfernt. Sollten die Grundstücke versch. Besitzer innerhalb der Familie haben wird man sich sicher über eine Zusammenführung der Grundstücke einigen. Wenn die Weiterentwicklung des Gastrobetriebes unbedingt notwendig ist werden die am Erhalt des Betriebes interessierten Familienmitglieder sicher ihren Beitrag dazu leisten. • Warum nicht die Brauerei in ein vorhandenes Gewerbegebiet in Adelsdorf umsiedeln und das freiwerdende Areal mit einer Erweiterung des Hotels bebauen. → Die Besucher der Schaubrauerei könnten anschließend die Historischen Gebäude in Adelsdorf besichtigen und evtl. in einem Cafe am Marktplatz einkehren. Das alles wäre ein Beitrag zum Umwelt-, Naturschutz und Erhalt unserer Heimat. Bei wirtschaftlichem Interesse muss hier die Eigenverantwortung des Unternehmens vorne anstehen und nicht der einfachste Weg einer Gewinnoptimierung zu Lasten von Umwelt, Natur und der Landwirtschaft. | <p>Die Fläche wird bei der Alternativenprüfung bzw. Prüfung der Innenentwicklungspotenziale aufgenommen und bewertet. Eine Erweiterung des Betriebes am vorhandenen Standort wurde im Voraus sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus baurechtlicher Sicht geprüft.</p> |
| <p>3. Lärm und andere Belästigungen in der Begründung zur „15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES“ wird mehrfach bei den Alternativflächen 1-7, auf die Belästigung der Gäste durch Lärm von der A3 etc. hingewiesen, den die Gäste</p> | <p>Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger</p> |

| | |
|---|--|
| <p>auf den zukünftigen Freiflächen ertragen müssten und diese Flächen deshalb nicht geeignet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Warum stört dieser Lärm? ▶ Der Lärm vom landwirtschaftlichen Betrieb soll lt. Aussage vom 26.02.2025 im FTonline hingenommen und ein Rechtsmittelverzicht vertraglich vereinbart werden. ▶ Demnach wurden die Alternativflächen nur Alibi mässig genannt und eine Verträglichkeit für den Hotelbau anderweitig gar nicht ernsthaft in Erwägung gezogen. Auf der geplanten Fläche, Flurstücks Nr. 329 der Gemarkung Neuhaus werden die Gäste zwangsläufig mehrfach belästigt: <ul style="list-style-type: none"> • Lärm und Staub beim Bearbeiten der Äcker, diese Arbeiten sind auf Grund der Witterung auch sonn- und feiertags sowie nachts möglich. z.B.: Maishäckseln, Drusch, Bodenbearbeitung etc. • Geruchsbelästigung durch die nahe Trocknungsanlage des Biobetriebes sowie bei der Ausbringung von Biokompost und Gülle. Auch wenn diese Bodennah ausgebracht und sofort eingearbeitet wird • Lärm durch die Jagd etc. <p>Die angeführten Belästigungen sind bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung und der Jagd nicht zu vermeiden. Beim betrieb des Hotels ist mit Beschwerden der Gäste wegen der oben angeführten Belästigungen zurechnen. Der Betreiber des Hotels wird bei Belästigung seiner Gäste rechtliche Schritte gegen den/ die Verursacher einleiten um seinen Betrieb nicht zu gefährden.</p> <p>Beispiel Immissionsschutz. Am 12. 02. 25 kam im Rundfunk ein Beitrag über eine Gießerei die über 20 Jahre in Bad Windsheim ansässig ist, dort beschwerten sich Anwohner die dort nachträglich gebaut haben auch mit juristischer Hilfe gegen die Feinstaubemission die weit unter den gesetzlichen Vorschriften liegen. Solche Beispiele auch in der Landwirtschaft gibt es viele z.B. Kuhglocken etc. Die Landwirte müssten, wenn überhaupt möglich, mit hohem Aufwand für Abhilfe sorgen oder den Betrieb einstellen. Das wirtschaftliche Risiko würde bei Errichtung der Anlage durch spätere gerichtlich erwirkte Auflagen auf Landwirte und Nachbarn abgewälzt in dem diese ihre wirtschaftsweise etc. den Bedürfnissen eines Hotelbetriebes anpassen müssten.</p> | <p>empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Um Umweltbericht sowie in der Begründung wird auf die Alternativen näher eingegangen. In der Begründung wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind (siehe auch Abwägung TöB Ziff. 16-1)</p> |
| <p>4. Eigenlärm der Hotelanlage lt. der Begründung zur 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - Alternativplanung- Baufläche werden die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere durch den zu erwartenden Lärm der auf dem Hotelgelände entsteht, gestört oder beeinträchtigt. Im gleichen Masse wird aber auch das Wild und die gesamte Natur im Umfeld (Ziegenanger) des Planungsbereiches beeinträchtigt bzw. gestört. zu 4. Eigenlärm der Hotelanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Außerdem sind dem Betreiber lt. „Begründung 15. Änderung FLN-plan die Maßnahmen für den Lärmschutz usw. die auf den Alternativflächen nötig wären, zu teuer und zu aufwendig. | <p>Wie oben beschrieben, werden Standortalternativen unter verschiedenen Gesichtspunkten bewertet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Die Alternativenprüfung wird in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.</p> |
| <p>5. Jagdbogen und Jagdgenossenschaft/ Wald und Wild</p> | <p>Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Der Jagdbogen Neuhaus wird im Bereich der Hotelanlage mit seiner längenmäßigen Ausdehnung von ca. 390 m völlig durchschnitten. • Zusätzlich befinden sich im Anschluss an die Hotelanlage ein Fischhaus, weiter in Richtung Heppstädt befinden sich noch zwei eingezäunte Flächen mit denen sich dann zusammengerechnet ein Riegel von ca. 1 000 m Länge ergibt. • Durch diesen Riegel quer durch die Flur wird die Äsungsfläche des Wildes weiter reduziert bzw. für das Wild schwerer zugänglich. • Diese Reduzierung, die Lichtverschmutzung durch die Hotelanlage bei Nacht und der Lärm auf der Anlage hat zur Folge, dass das Wild sich noch weiter in den Wald zurückzieht und die Verbisschäden im Wald noch weiter zunehmen. <p>Eine Naturverjüngung die wir dringend benötigen und auch wollen um den Waldumbau voran zu bringen hat so keine Chance. Momentan bemühen sich viele Jagdgenossenschaften unter anderem auch in der Hegegemeinschaft „Unterer Aischgrund“ den notwendigen Waldumbau durch Naturverjüngung voran zu bringen. Durch Verbissgutachten, Revierweiseaussagen und Waldbegehungen wurde vom Forstamt ein hoher bis erhöhter Verbiss in Neuhaus und den angrenzenden Revieren festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haftet die Jagdgenossenschaft für Wildschäden in der Hotelanlage? Schäden die nicht ausbleiben werden. | entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen. In den betroffenen Teilflächen befinden sich aktuell auch keine Jagdkanzeln, welche vom Vorhaben beeinträchtigt werden. |
| <p>5. Zerstörung der ungestörten Natur und des Landschaftsbildes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hier wird eine der letzten naturnahen Landschaften im Bereich Adelsdorf-Höchstadt zerstört • Verschandelung der Landschaft und Versiegelung der freien Natur • Auswirkungen auf den Ziegenanger und den Wiesenbrütern sind anzunehmen. | Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. |
| <p>6. Folgen für die Abgabenhöhe von Grundsteuer Kanal Wasser.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch im Nachgang notwendige Infrastrukturmaßnahmen evtl. Erweiterung Trinkwasserbereitung, Kläranlage/ Kanal (zusätzliche Reinigungsstufe wegen zusätzlicher Gefahrstoffe aus der Wellnessanlage?) usw.! | Hinsichtlich der Kosten für die Infrastrukturmaßnahmen sind die Bürger durch den Bau eines Hotels nicht betroffen. Generell hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren positiv entwickelt, wodurch vorhandene |

| | |
|---|---|
| <p>• Straßenbau</p> | <p>Infrastruktureinrichtungen in Zukunft ggf. entsprechend angepasst werden müssen. Dies ist jedoch nicht nur auf ein einzelnes Projekt zurückzuführen, sondern unter Berücksichtigung der Entwicklung von Bauflächen in den letzten Jahren zu sehen.</p> |
| <p>7. Trinkwasser und Bewässerung der Anlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein extrem hoher Wasserverbrauch ist zu erwarten In Mittelfranken eines der Niederschlag ärmsten Gebiete in Deutschland, herrscht im Sommer jetzt schon teilweise Wasserknappheit die nur durch Tiefbrunnen abgemildert werden kann. Eine weitere Verknappung wird erwartet. zu 7. Trinkwasser und Bewässerung der Anlage: Beispiel Wasserverbrauch Hotelunterkunft: Der Wasserverbrauch in der Unterkunft liegt pro Übernachtung bei bis zu 2425 Liter pro Übernachtung. Hinzu kommen noch bis zu 875 Liter pro Reisetag für wasserintensive Angebote z.B.: Wellnessangebote <i>Quelle: //www.2030report.de/de/bericht/1400/kapitel/6-tourismus-undwasserknappheit</i> <p>Beregnung der Rasenflächen usw. ist in einer solchen Anlage unabdingbar. Welcher Gast legt sich auf eine ausgedörrte Rasenfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Würde zur Beregnung dann ein eigener Brunnen nötig oder Trinkwasser entnommen? • Eigene Brunnen in der Anlage würden den Grundwasserspiegel noch weiter absenken. (Das gleiche gilt bei Beregnung mit Trinkwasser) <p>Ein oberhalb der Anlage gelegener Brunnen zur Bewässerung von Sonderkulturen könnte durch einen Brunnen auf der Anlage in seiner Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt werden</p> | <p>Der Schutz des Grundwassers stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Wie bei jedem Bauvorhaben ist mit Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch entsprechende Entwässerungskonzepte (z.B. Versickerungsanlagen, Regenrückhaltebecken) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entgegengewirkt werden.</p> |
| <p>8. Verkehrsanbindung lt. Begründung 2.2.3 Verkehr zur 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES wird die Beschleunigung des Ausbaues der Kreisstraße ERH 35 gefordert um den Gästen eine Ruckelfreie und breitere Fahrbahn anbieten zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die ganzen Jahre wurde die Verbindungsstrasse nur notdürftig repariert. Jetzt soll evtl. für die Verkehrsanbindung eines privaten Projekts, die Gemeinde Geld in die Hand nehmen um den Ausbau zu ermöglichen. Und das in einer wirtschaftlich sehr schwierigen Lage der öffentlichen Hand. | <p>Der Ausbau der Kreisstraße ist seit mehreren Jahren Ziel der Gemeinde. Eine Realisierung des Projekts ist unabhängig von dem Hotelprojekt zeitnah erforderlich. Die Klärung der Kostenfrage ist allerdings nicht Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).</p> |
| <p>9. Heimische Gastronomie und Dienstleistungen für die Gesundheit überall in unserer Region sucht die Gastronomie und andere nach Personal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Therapeuten aus regionalen Physiotherapieeinrichtungen würden abgeworben. Dadurch würde die Warteliste in betroffenen Praxen noch länger. • Wird das Personal unserer heimischen Gasthäuser mit höheren Löhnen abgeworben? (Es ist dem Personal zu gönnen) <p>Es müssten die angestammten Gasthäuser nachziehen, was sie wahrscheinlich finanziell überfordern würde.</p> | <p>Die vorgebrachten Belange sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplan-änderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen. Die Fragen können demnach in diesem Rahmen nicht beantwortet werden.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Irgendwann können sie die Preise nicht mehr an die Gäste weitergeben und müssten im Extremfall ihre Gaststätte schließen.</p> <p>Und wieder würde in der Region ein Stück Heimat und Tradition verloren gehen</p> <p>Wo sind hier die Vorteile für uns und die Region?</p> | |
| <p><u>Anlage: Anmerkungen zum FLN-Plan</u> Anmerkungen zu 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf“</p> | |
| <p>Die in der Begründung gebrachten Aussagen über wirtschaftliche sowie touristische Bedeutung für die Gemeinde und die gesamte Region sind Worthülsen ohne Inhalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es existieren keine belastbaren Zahlen, ist reine Spekulation und Werbeaussage zugunsten des Projektes | <p>In der vorbereitenden Bauleitplanung steht die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren im Vordergrund, nicht konkrete Vorhaben. Eine detaillierte Betrachtung eines geplanten Vorhabens ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.</p> |
| <p>Im Februar 2024 lehnte der Bauausschuss der Gemeinde Adelsdorf eine Nutzungsänderung des „Gesundheitshaus“ zum teilw. „Hotelbetrieb“ mit ca. 100 Betten in der Holzäckerstraße ab.</p> <ul style="list-style-type: none"> • hier wäre ein Vorteil für die Region bis einschl.- Nürnberg (Belegung u.a. mit Ausstellern auf Messen, etc.) nachvollziehbar. <p>Dort wäre Kapazität vorhanden ohne die Landschaft/ Natur und Landwirtschaft zu beeinträchtigen. Allerdings ohne Wellness</p> <p>Die Nutzung dieser Kapazität würde Versiegelung der Natur und eine mögliche Bauruine in der Holzäckerstraße vermeiden.</p> | <p>Das angesprochene Vorhaben in Adelsdorf ist aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen und Konzepte nicht vergleichbar und steht nicht in Zusammenhang mit dem hier durchgeführten Bauleitplanverfahren.</p> |
| <p>Wir alle sollten erkennen das die Wasserknappheit auch im Aischgrund ankommt. Ein Ausgleich über Fernleitungen von Südbayern nach Nordbayern wird eines Tages im Sommer nicht mehr funktionieren.</p> <p>Ohne Gletscher kein Wasser in den südbayerischen Flüssen. Ohne Wasser in den Flüssen, kein Wasser für Franken</p> <p>Sehr geehrte Gemeinderäte und Verantwortliche, denken sie einige Jahrzehnte voraus und ermöglichen sie unseren und Ihren Kindern/ Enkeln und Urenkeln einen freien Zugang zum Wasser ohne jegliche Einschränkung durch Rationierung etc.</p> <p>Falls es den einen oder anderen entfallen ist, in Röttenbach und Hemhofen wurde in den 1980er Jahren evtl. noch in den 1990ern, wegen Wassermangels der Wasserverbrauch stark eingeschränkt. Nur durch Wasserlieferungen aus Adelsdorf konnte dieses Problem damals gelöst werden.</p> <p>Seit einigen Jahren beziehen die oben genannten Gemeinden, auch Wasser aus Tiefbrunnen im Staatswald. Dieses Beispiel zeigt, die Wasserknappheit kann man mit tieferen Brunnen vorläufig umgehen. Die Probleme werden damit aber immer größer, wenn nicht endlich die Versiegelung der Natur aufs nötigste eingeschränkt und der Wasserverbrauch durch Wellnesshotels etc. nicht noch weiter erhöht wird.</p> <p>Siehe auch: Quelle: //www.2030report.de/de/bericht/1400/kapitel/6-tourismus-undwasserknappheit</p> | <p>Der Schutz des Grundwassers stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Wie bei jedem Bauvorhaben ist mit Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch entsprechende Entwässerungskonzepte (z.B. Versickerungsanlagen, Regenrückhaltebecken) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entgegengewirkt werden.</p> <p>Die Wasserversorgung der Gemeinde Adelsdorf ist darüber hinaus langfristig gesichert.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Ein evtl. Ratsbegehren das der Bürgermeister ins Spiel gebracht hat (lt. FT-online vom 26.02.2025), ändert an der Situation in unserer Umwelt nichts, es wird schlimmer. In eigener Sache: Wir sind keine Umweltaktivisten, sondern ganz normale Bürger die ihre Heimat erhalten wollen und mit offenen Augen durch die Natur gehen. Die Auswirkungen in Wald und Feld spüren wir z.B. in unseren Wäldern jedes Jahr mehr, die Schäden werden immer größer. Neuerungen Ja! Aber nicht für eine Anlage die der Umwelt und unseren Enkeln schadet.</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |
|--|--|

11 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 28.02.2025

| <u>STELLUNGNAHME</u> | <u>ABWÄGUNG</u> |
|--|---|
| <p>Hiermit möchte wir unsere Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung/dem geplanten Bauvorhaben eines Wellnesshotels vorbringen. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan soll eine Fläche (Flnr. 329 Gem. Neuhaus) für die Landwirtschaft in der Gemarkung Neuhaus in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ geändert werden.</p> <p>Wir sind ein landwirtschaftlicher Betrieb und bewirtschaften in direkter Nähe (ca. 250 m) der benannten Fläche eine Kräutertrocknungsanlage. Dort werden Pflanzen wie Zwiebel, Lauch, Baldrian, Kapuzinerkresse, Pfefferminze und Liebstöckel getrocknet. Diese sind bei dem Trocknungsvorgang sehr geruchsintensiv und führen zu enormen Geruchsemissionen. Die Anlage erzeugt außerdem Lärmemissionen, welche in der geringen Entfernung von ca. 250 m zu hören sind. Die Trocknungsanlage wird von uns von Mai bis Dezember, sechs Tage pro Woche, von ca. 6-24 h betrieben. Im Jahr 2013 ist unsere Trocknungsanlage an der Hofstelle im Dorf niedergebrannt. Der mögliche neue Standort für einen Wiederaufbau der Kräutertrocknungsanlage wurde von uns offen diskutiert. Es wurden verschiedenste Gespräche mit dem Bürgermeister, der Gemeinde, Flächeneigentümern und auch dem Landratsamt geführt. Eine Aussiedlung der Trocknungsanlage an diverse Standorte rund um Neuhaus, wurden dabei im Hinblick auf vorhandener Geruchs- und Lärmemissionen betrachtet.</p> <p>Am 18.12.2013 wurde dazu ein Runder Tisch zum Wiederaufbau der Trocknungsanlage im LRA einberufen. Dabei waren folgende Personen anwesend:</p> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> <p>Es wurden dort verschiedene Standorte besprochen. In der Diskussion wurde eindringlich von Amtsseite darauf hingewiesen, dass aufgrund der Geruchs- und Lärmemissionen eine Aussiedlung unbedingt zu bevorzugen sei. Da bei uns überwiegend mehrheitlich Westwind herrscht, sollte diese Aussiedlung aufgrund der Windrichtung dann östlich des Dorfes erfolgen.</p> <p>Letztlich haben wir uns unter Mitwirkung der Beteiligten des Runden Tisches dann für den heutigen Standort östlich des Dorfes entschieden. Obwohl uns hier deutliche Mehrkosten in der Erschließung bevorstanden, war es uns wichtig, die Anwohner in Neuhaus von den Emissionen zu entlasten.</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |

Heute sind wir froh über die Standortentscheidung, denn die Gerüche der Kräutertrocknung sind heute oft bis Heppstädt (rund 1,8 km), nicht selten sogar in Hemhofen (3,5 km) wahrzunehmen.

Umso kritischer sehen wir nun das geplante Wellnesshotel bzw. die Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „Erholung“ in nur rund 250 m Entfernung zu unserer Betriebsstätte. Diese **liegt genau in nordöstlicher Richtung. Bei üblicher Wetter- und Windlage werden die Emissionen (Gerüche und Geräusche) das Areal voll treffen.** Damit sind Probleme und **Beschwerden vorprogrammiert.** Insbesondere das **Thema Geruchsemission ist für die Gemeinde Adelsdorf nicht neu und sollte ernst genommen werden.** Es gibt ähnliche Probleme bei der Kläranlage in Adelsdorf, welche auch rund 220m vom nahe gelegenen Wohngebiet „Frankenring“ entfernt liegt. Regelmäßig führen die Geruchsprobleme zu Beschwerden der Anwohner. Und dies, obwohl die Kläranlage nicht in der Hauptwindrichtung, also südlich zur Wohnbebauung, steht. Des Weiteren ist den Adelsdorfer Bürgern sicher auch noch die Geruchsemission der ehemaligen Knoblauch- und Meerrettichverarbeitung im Oberdorf wohl bekannt. Diese führte jahrelang zu erheblichen Problemen und Beschwerden der Anwohner. Diese beiden Beispiele zeigen, dass selbst bei vorhandenen Baugenehmigungen, welche sicherlich Emissions- und Lärmgutachten etc. mit sich gebracht haben, dennoch genau solche Probleme und Beschwerden auftreten.

Die **umliegenden Felder** um unsere Betriebsstätte **sind an einen Brunnen und an ein betriebseigenes Bewässerungsnetz angeschlossen**, welche direkt an der überplanten Fläche angrenzen. Die **Sonderkulturen** auf den Feldern **leiden im Sommer stark an Hitzestress.** Um den Ausfall an Erträgen zu vermeiden, **werden diese regelmäßig bewässert.** Um unnötige Verdunstungsverluste zu vermeiden, erfolgt dies in den Sommermonaten **überwiegend abends und nachts. Unweigerlich führt dies zu Geräuschemissionen** (Motorenlärm und Maschinengeräusche) in direkter Umgebung. Wir haben nach unserem Brand 2013 viel Aufwand, Arbeit und auch Kosten auf uns genommen, um Anwohner vor den Geräusch- und Geruchsemissionen zu schützen. Jetzt 12 Jahre später **fürchten wir mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke „Erholung“ und dem geplanten Wellnessresort stark wirtschaftlich schädigende Einschränkungen.** Zu unseren Haupterntezeiten (Mai-Dez) ist es notwendig, dass die Kräutertrocknungsanlage und die damit verbundenen Maschinen auch in den späten Abendstunden betrieben werden.

Wir bitten all diese Bedenken unserer Stellungnahme zu berücksichtigen.

12 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 28.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|
| <p>Hiermit widersprechen wir, [REDACTED], mit Sitz im Adelsdorfer Ortsteil Heppstädt, der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine Landwirtschaftsfläche mit unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden landwirtschaftlichen Trocknungsanlage der [REDACTED]. sowie mit den Teichanlagen der [REDACTED]. Da das angestrebte Klientel wohl hauptsächlich aus Städten | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik</p> |

| | |
|--|---|
| <p>anreisen wird, sehen wir Probleme der Gäste mit den bereits bestehenden Anlagen als vorprogrammiert.</p> | <p>wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>- Die Fläche grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Ziegenanger“ an, durch den zunehmenden Verkehr auf der bisher größtenteils von Anwohnern genutzten, außerdem schwer auffälligen ERH 16, erachten wir aus Tierschutzsicht als problematisch. Dies betrifft die Wiesenbrüter, die sich durch ständige Spaziergänger gestört fühlen könnten, als auch direkt westlich angrenzende „Gehölze“, in welchem man, neben den bereits von [REDACTED], angesprochenen Rebhühnern auch den Jagdfasan antreffen kann.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen (siehe auch Abwägung TöBs, Ziff. 01-7).</p> |
| <p>- Durch die Bebauung wird sich das im angrenzenden Wald aufhaltende Wild noch weniger aus dem Wald kommen und der Umbau des Waldes wird durch den Verbiss gefährdet. Auch wird der Jagdpächter kaum von in der Dämmerung auf dem angedachten Verbindungsweg von Felsenkeller zum geplanten Standort laufenden Gästen begeistert sein.</p> | <p>Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen. In den betroffenen Teilflächen befinden sich aktuell auch keine Jagdkanzeln, welche vom Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> |
| <p>- Das angestrebte Grundstück ist bereits in der Anfahrt aus Richtung Adelsdorf weithin sichtbar, somit wird das Wellnessresort das Landschaftsbild mit dem in der Nähe liegenden Wasserschloss der [REDACTED] stark beeinträchtigen.</p> | <p>Aussagen zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht getroffen. Es ist durchaus mit erheblichen Veränderungen des örtlichen Landschaftsbildes zu rechnen, wobei das Vorhaben verträglich in die vorhandene Landschaft zu integrieren ist.</p> |
| <p>- Darüber hinaus teilen wir nicht die angeführten Argumente für den Standort: Das Verkehrsaufkommen in der Ortsmitte Neuhaus wird sich durch das Fortbestehen von Gaststätte und Felsenkeller nicht verringern. Auch können wir keine Besserung für die angesprochene (und praktisch außer Gaststätten, Kindergarten, Kirche nicht vorhandene) Infrastruktur von Neuhaus erkennen, da die Anwohner das Wellnessressort wohl kaum nutzen werden.</p> | <p>In der Begründung wurden die genannten Argumente nicht aufgeführt. Durch die Flächennutzungsplanänderung ist weder mit einer Entschärfung des Verkehrs im Ort noch mit der Erweiterung der örtlichen Infrastruktur zu rechnen.</p> |
| <p>Festzuhalten ist ausdrücklich, dass wir nicht grundsätzlich gegen den Bau eines Wellnessressorts sind, sondern vielmehr den angedachten Standort aus den o.g. Gründen für absolut ungeeignet halten. Wir bitten deshalb, nicht den Kommerz über unsere einmalige Landschaft und die in ihr lebenden Tiere siegen zu lassen!</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |

13 – PRIVATE STELLUNGNAHME, SCHREIBEN VOM 28.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Mit diesem Schreiben nehme ich Stellung bzw. lege ich Einspruch ein gegen die das Flurstück 392 (329) der Gemarkung Neuhaus betreffende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf.</p> <p>Zunächst ist es mir wichtig zu erklären, dass es hier rein um die Sache geht, also um die Änderung des Flächennutzungsplanes in „Erholung“ und dem geplanten Bauwerk darauf auf diesem Standort. Es hat nichts Persönliches mit der Fam. [REDACTED] zu tun. Niemand möchte grundsätzlich der Familie [REDACTED] bei der Verwirklichung ihrer Träume im Wege stehen. Jedoch hört das Verständnis auf, wo die eigene Lebensqualität in erheblichem Maße darunter leidet. Genau das ist hier der Fall.</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| <p>1. Als Natur liebender, alteingesessener Neuhauser Bürger kann ich nicht kampflos mit ansehen, wie unsere Natur immer weiter zugebaut und der Lebensraum für Mensch und Tier immer weiter eingeschränkt wird. Ich bin noch in dem Gebiet Schlitten gefahren, welches jetzt in Neuhaus „Brandstraße“ heißt.</p> <p>Weiterhin habe ich zusehen müssen, wie die Natur durch den Bau des Aldi-Zentrallagers, der Wohngebiete „Läusbergring“ und „SeeSide“ immer weiter zugebaut wurde.</p> <p>Diese Flächen mögen der Allgemeinheit dienen und noch erklärbar sein, aber das Bauprojekt der [REDACTED] dient meines Erachtens ausschließlich dem eigenen Kommerz.</p> <p>Es wird die nahezu einzige unverbaute Richtung zugebaut, welche für erholungssuchende Neuhäuser, die um die Weiher und dann Richtung Wald laufen wollen, um keine Abgase, Autobahnlärm, Verkehr und Gebäuden um sich herum zu haben.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt.</p> <p>Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>2. Ein sehr wichtiger Punkt gegen die Bebauung ist die Aussiedlung des einzigen verbliebenen ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, der nach dem Abbrand seiner Trocknungsanlage im Neuhauser Ortskern in den Außenbereich des Ortes umgezogen ist, um die Anwohner nicht durch Lärm und Geruchsbelästigung zu stören.</p> <p>Der Standort für die neue Trocknungsanlage wurde extra auf der westlichen Seite von Neuhaus gewählt, damit der meist aus Westen kommende Wind die Gerüche, die z.B. beim Trocknen von Zwiebeln entstehen, vom Ort fernhält. Und genau östlich dieses Betriebes soll jetzt ein Wellnesshotel entstehen?</p> <p>Die Trocknung von Tees, Kräutern und Zwiebeln stellt für den Landwirt die vielleicht wichtigste Einnahmequelle dar. Sollte das Wellness- und Tagungshotel wie geplant entstehen, stellt das mit wahrscheinlicher Sicherheit das Aus für den landwirtschaftlichen Betrieb dar.</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>3. Ein Argument für diesen Standort (auch eines Gemeinderats) ist, den Ort vom Verkehr zu entlasten. Ich sehe eher das Gegenteil. Viele werden die Brauerei, das Restaurant und die Brennerei mit dem Auto anfahren</p> | <p>In der Begründung wird das genannte Argument nicht aufgeführt. Durch die Flächennutzungsplanänderung ist</p> |

| | |
|--|--|
| <p>und das zusätzlich zu den „normalen“ Gästen, die das Restaurant besuchen. Denn dieses soll ja offensichtlich weiter betrieben werden. Siehe Begründung 2.2.2 Sonderbaufläche Erholung, Abs. 2 „Das Gesamtkonzept sieht vor, eine fußläufige Verbindung zwischen der traditionellen Brauerei mit Restaurant und Brennerei im Ortskern von Neuhaus mit dem bestehenden Felsenkeller im Wald südöstlich von Neuhaus sowie dem neuen Wellness- und Tagungshotel herzustellen.“</p> | <p>nicht mit einer Entschärfung des Verkehrs im Ort zu rechnen.</p> |
| <p>4. Die verfolgten Ziele, die bis auf das mit „Wellness und Entspannung“ genannt werden, sind am jetzigen Standort bereits vorhanden oder könnten hier ebenfalls realisiert werden. Vielleicht wurden vor Jahren die falschen Weichen gestellt. Die Familie [REDACTED] hatte vor ihrem großen Umbau einen Saal für ca. 120 Gäste im ersten Stock des Bestandsgebäudes vorgehalten, in dem Faschingsbälle, Weihnachtsfeiern, Hochzeiten, Familienfeiern etc. stattgefunden haben. Auch der Neuhauser Chor und der Kinderchor haben dort geprobt. Es hatte sicher einen Grund warum dieser Saal nicht mehr für nötig erachtet wurde. Nicht rentabel? Ich weiß es nicht. Jetzt sollen im geplanten Wellnesshotel plötzlich wieder Raum für kulturelle Veranstaltungen geschaffen werden? Wenn ich mir die Ziele so betrachte, z.B.:</p> <p>→ Integration mit der Natur: Förderung eines nachhaltigen und bewussten Lebensstils, organisierte Ausflüge in die Natur (z.B. Aischgrund), Zugang zu Wander- und Fahrradwegen.</p> <p>Das ist doch eine Farce, solche Ziele bei einem Wellnesshotel zu nennen, auch wenn dies hier als „nachhaltig“ in der Planung ausgeschrieben wird. Stromverbrauch, Wasserverbrauch, Abwasser, Heizung – um nur einige Faktoren zu nennen. Wer in einem Wellnesshotel/-resort eincheckt, möchte von vorn bis hinten verwöhnt werden, wie z. B. im wohl temperierten Wasser (wahrscheinlich auch im beheizten Außenpool, Whirlpool usw.) liegen oder auch mehrere Saunagänge mit Duschen tätigen. Was ist daran nachhaltig bzw. wie wird die Nachhaltigkeit bemessen?</p> <p>→ Gemeinschaft und Gastfreundschaft: lebendige Gemeinschaft (Gäste, Mitarbeiter, Einheimische), kulturelle Veranstaltungen, lokale Partnerschaften, Schaffung von Räumen.</p> <p>Kaum vorstellbar, dass Gäste, welche hier Urlaub machen um zu entspannen und sich umsorgen zu lassen die Intension und Lust haben, mit den Einheimischen zusammen zu kommen.</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen. Auf die Innenentwicklungspotenziale und somit auch auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs wird in der Begründung näher eingegangen. Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken sind jedoch nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.</p> |
| <p>5. Schaffung neuer Arbeitsplätze Die meisten Gastronomen und viele Hotelgewerbe haben mit akutem Personalmangel in allen Bereichen zu kämpfen. Warum sollte es hier anders sein? Die Folge kann wie bei anderen gleichwertigen Betrieben sein, dass Angestellte aus dem Ausland angeworben werden müssen. Ich sehe auch hier keinen Benefit für den regionalen Arbeitsmarkt.</p> | <p>Eine Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Themen ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>6. Präzedenzobjekt</p> | <p>Der Flächennutzungsplan stellt ein vorbereitendes Konzept für die</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Meine Befürchtung ist, dass andere ebenso auf die Idee kommen, an einer Stelle außerhalb des Ortes ein ähnliches Projekt realisieren zu wollen.</p> <p>Außerdem ist die Frage was noch folgt? Wenn so ein Bau außerhalb des Ortes realisiert ist, warum nicht gleich die Lücke mit einem Baugebiet oder anderen Bauwerken schließen?</p> | <p>gemeindliche Entwicklung dar. Innerhalb der folgenden, verbindlichen Bauleitplanung wird innerhalb von Sonderbauflächen der rechtsverbindliche Rahmen für eine mögliche bauliche Entwicklung vorgegeben. Projekte innerhalb von Sonderbauflächen sind immer explizit und gesondert zu bewerten und im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber anderen Belangen abzuwägen.</p> |
| <p>7. Des Weiteren stellt sich die Frage was passiert, wenn das Wellnesshotel nicht die erhoffen Einnahmen bringt, oder gar mitten im Bau das Geld ausgeht oder etwas anderes unvorhersehbares passiert? Zurückgebaut wird sicherlich nichts mehr.</p> <p>Haben wir dann eine Art Lost Place in der Landschaft stehen? Oder wird der Bau anderweitig genutzt, z.B. als Flüchtlingsunterkunft wie in anderen Orten bereits geschehen ist?</p> | <p>Eine Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Themen ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>8. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 33.500 qm. Es werden Gebäude, Außenflächen, Parkplätze etc. benötigt. Was passiert mit dem Oberflächenwasser dieser Flächen? Soll alles in den Kanal geleitet werden? Oder in die umliegenden Gräben abgeleitet werden?</p> <p>Was ist mit den großen Flächen darüber? Gibt es ein Starkregen-Konzept? Das Gelände ist auf der ganzen Länge zur Straße hin abfallend. Wo soll das ganze Wasser hin?</p> <p>Die nächste Frage ist, wenn das Wasser, z.B. vom Parkplatz in die Gräben abgeleitet wird, ist dann sichergestellt, dass das Wasser, welches zwangsläufig in die Weiher fließt nicht verunreinigt ist und den Fischbestand bedroht?</p> | <p>Bei der Ableitung von Oberflächenwasser sind die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen eines Wasserrechtsantrages nachzuweisen und darf erst nach Genehmigung durch die verantwortlichen Behörden erfolgen. Dabei ist sowohl die Qualität als auch die Quantität des anfallenden Niederschlagswasser zu überprüfen und bei Bedarf entsprechende Vorbehandlungsanlagen und Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen. Eine negative Beeinträchtigung der nahegelegenen Weiher ist daher nach den geltenden Regeln der Technik ausgeschlossen. Zum Thema Starkregenereignisse sind in der Begründung bereits Angaben enthalten.</p> |
| <p>9. Jagd / Wildbestand</p> <p>Wir haben ein sehr großes Problem mit dem Reh- und Wildschwein-Bestand, welcher viel zu hoch ist. Es ist zu erwarten, dass die Hotelbesucher die den Kellerwald besuchen wollen auch durch den Wald laufen. Der Wald muss dringend und schnell zu einem klimaverträglichen Wald umgebaut werden. Wie sollen wir die Wildbestände in den Griff bekommen, wenn die Jäger aus Sicherheitsgründen keinen Schuss mehr abgeben können?</p> <p>Gerade die Flächen oberhalb des Hotels werden sehr oft von Wildschweinen besucht und verursachen erhebliche Wildschäden.</p> <p>Die Rehe werden sich nicht zuletzt wegen des Lärms und der Lichtverschmutzung von der Anlage weiter in den Wald zurückziehen und dort noch größere Verbissschäden verursachen.</p> | <p>Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen. In den betroffenen Teilflächen befinden sich aktuell auch keine Jagdkanzeln, welche vom Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> |

| | |
|--|---|
| Wo soll das Wild denn noch hin, wenn selbst Flächen weit außerhalb der Ortschaft am Waldrand gelegen zugebaut werden? | |
| <p>Alles in allem möchte ich die Gemeinde und den Gemeinderat bitten, seine Entscheidung bezüglich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überdenken und sich gegen eine Änderung und den Bau eines Wellnesshotels auszusprechen.</p> <p>Bewahren wir uns in unserer sowieso schon dicht besiedelten und zugebauten Gegend unbebaute Rückzugsorte für Mensch und Tier.</p> | Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt. |

14 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|
| Einspruch/ Stellungnahme Wegen: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf | <i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i> |
| <p>Punkt -1- In unserer heutigen Zeit ein Projekt zu planen, bei dem irrsinnig viele Ressourcen verbraucht werden, ist grob fahrlässig. Das Versiegeln von bisher landwirtschaftlichen Flächen hindert die Neubildung von Grundwasser. Der enorme Verbrauch von Trinkwasser, was bei einem solchen Projekt unabdingbar ist, spricht gegen den Aufruf der Sparsamkeit, an den sich alle halten sollen. Jeder wird zur Sparsamkeit bezüglich Trink- und Grundwasser aufgerufen, weil es für uns alle lebensnotwendig ist. Bei einem solchen Projekt aber wird nicht auf Sparsamkeit geachtet. Hier wird Trinkwasser ohne Ende verbraucht.</p> | Der Schutz des Grundwassers stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Wie bei jedem Bauvorhaben ist mit Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch entsprechende Entwässerungskonzepte (z.B. Versickerungsanlagen, Regenrückhaltebecken) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entgegengewirkt werden. |
| <p>Punkt -2- Auf die Einwohner der Gemeinde Adelsdorf kommen enorme Kosten zu, da eine Straßensanierung zwischen Neuhaus und Heppstädt bei dieser Maßnahme nicht zu vermeiden ist. Zudem geht bei einer solchen Straßensanierung inklusive Fahrbahnverbreiterung weiteres fruchtbares Ackerland verloren.</p> | Der Ausbau der Kreisstraße ist seit mehreren Jahren Ziel der Gemeinde. Eine Realisierung des Projekts ist unabhängig von dem Hotelprojekt zeitnah erforderlich. Die Klärung der Kostenfrage ist allerdings nicht Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP). |
| <p>Punkt -3- Der Fachkräftemangel im Hotel- und Gaststättengewerbe ist jedem bekannt. Schon jetzt suchen viele Gaststätten im Umkreis händeringend nach Personal. Bei einem solchen Wellnesshotel werden zahlreiche Arbeitskräfte benötigt, die möglicherweise ihren aktuellen Arbeitsplatz verlassen und somit die bestehende Gastronomie von noch mehr Probleme stellt.</p> | Eine Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Themen ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen. |
| <p>Punkt -4- Der gravierendste Punkt gegen das geplante Vorhaben ist aber der landwirtschaftliche Familienbetrieb der [REDACTED]. Der Betrieb hat in den letzten Jahren viele Veränderungen, auch zu Gunsten der Einwohner Neuhaus, auf sich genommen (Neubau der Trocknungshalle außerhalb von Neuhaus). Mit dem Bau des Wellnesshotels wird dem Betrieb bzw. der Familie</p> | Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und |

| | |
|--|--|
| <p>die Existenzgrundlage genommen. Ein „normaler“ Betriebsablauf wird nach dem Bau des Wellnesshotels nicht mehr möglich sein (Geruchsbelastung). Ärger ist hier vorprogrammiert.</p> | <p>der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
|--|--|

15 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| <p>STELLUNGNAHME</p> | <p>ABWÄGUNG</p> |
|---|---|
| <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Errichtung eines Wellness- und Tagungsresorts, wird aus meiner Sicht eine ungerechtfertigte Veränderung der langjährig bestehenden Tradition von Land-, Forst- und Teichwirtschaft vorgenommen. Insbesondere die Trocknungsanlage des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs wurde bewusst im Osten des Gebiets positioniert, um der intensiven Geruchsentwicklung entgegenzuwirken. Bei westlichem Wind ist das geplante Resort jedoch erheblich von dieser Geruchsentwicklung betroffen, was die Aufenthaltsqualität der Gäste erheblich beeinträchtigen dürfte. Auch die Geräuschkulisse dieser, sollte nicht unterschätzt werden. Im Hochbetrieb läuft die Anlage an zwei Dritteln des Tages. Entstehende Geräuschemission in den Erntephasen der umliegenden Äcker, welche bewirtschaftet werden sind ebenso unausweichlich. Landwirte sind abhängig von Wetterlagen, oftmals findet die Ernteeinbringung am späten Abend oder gar nachts statt. Für die Eigentümer heute noch kein Problem, fühlen sich die Gäste jedoch dadurch gestört bzw. bleiben sie deshalb gar aus, ist es für die Eigentümer dann immer noch tragbar bzw. kein Problem?</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>Umliegende Teichwirtschaften müssen oftmals in den Hochsommermonaten in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden, wenn nicht sogar die komplette Nacht, belüftet werden. Was passiert, wenn sich Gäste hierdurch gestört fühlen?</p> | <p>Neben landwirtschaftlichen Immissionen sind auch von der Teichwirtschaft ausgehende Immissionen zu dulden. Die örtlichen Gegebenheiten sind den Planungsbeteiligten bekannt.</p> |
| <p>Das Verkehrsaufkommen im Ort solle durch den Bau entlastet werden. Ist dies wirklich der Fall, da eine An- und Abreise bzw. Fahrten in beworbene Ausflugsziele dennoch über die Ortschaft führen. Insbesondere in Bezug auf den traditionellen Felsenkeller lässt sich sagen, dass die vorhandenen Parkmöglichkeiten bereits heute stark ausgelastet sind, und die Zufahrtsstraße zum Felsenkeller aufgrund des aktuellen Verkehrsaufkommens nicht ausreichend dimensioniert ist. Für Fußgänger und Radfahrer stellt die enge und uneinsichtige Straßenführung bereits jetzt ein Sicherheitsrisiko dar. Zudem wäre interessant, wie eine zunehmende Besucherzahl abgedeckt werden soll? Die Sitzplätze am Felsenkeller sind an schönen Tagen schon ausgereizt. Reservierungen sind unmöglich, spontan einen Ausflug dorthin zu unternehmen, gleicht einem Glücksspiel.</p> | <p>In der Begründung wurden die genannten Argumente nicht aufgeführt. Durch die Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit einer Entschärfung des Verkehrs im Ort zu rechnen. Die Auslastung des Felsenkellers wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht betrachtet, da hierdurch lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen werden.</p> |
| <p>Die bestehende Zufahrtsstraße zum eventuellen Wellness- und Tagungsresort wird seit vielen Jahren nicht ausgebaut, da keine Gelder zur Verfügung stehen. Ein Ausbau dieser wird nach Errichtung</p> | <p>Der Ausbau der Kreisstraße ist seit mehreren Jahren Ziel der Gemeinde. Eine Realisierung des Projekts ist</p> |

| | |
|---|--|
| <p>unausweichlich sein. Von welchen Geldern soll dies demnach erfolgen?</p> | <p>unabhängig von dem Hotelprojekt zeitnah erforderlich. Die Klärung der Kostenfrage ist allerdings nicht Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).</p> |
| <p>Ebenso muss berücksichtigt werden, dass die Wasserressourcen in unserem Landkreis, insbesondere in den Sommermonaten, durch die bestehenden klimatischen Herausforderungen immer knapper werden. Das geplante Resort, insbesondere mit einem Infinitypool, könnte zusätzliche Belastungen auf die ohnehin begrenzten Wasservorräte ausüben. Wie wird die Gemeinde sicherstellen, dass den Bürgerinnen und Bürgern auch langfristig keine zusätzlichen Kosten entstehen (Abwasserkosten etc.?)</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>Die Nähe des geplanten Resorts zum bestehenden Vogelschutzgebiet birgt weitere potenzielle Risiken. Eine verstärkte Frequentierung dieses Gebiets durch Besucher könnte zu Störungen im Ökosystem führen. Auch die jagdrechtlichen Aspekte dürfen nicht außer Acht gelassen werden, da das Gebiet durch die Errichtung des Resorts nicht mehr für die Jagd geeignet wäre. Insbesondere das Schalenwild könnte in den angrenzenden Wald gedrängt werden, was die Gefahr von Schäden durch vermehrte Verbisschäden erhöht. Zudem besteht die Möglichkeit von Konflikten zwischen Wildtieren und Spaziergängern, insbesondere durch die Präsenz von Wildschweinrotten in der Region. Ich bin der festen Überzeugung, dass die Errichtung eines solchen Komplexes die alleingesessenen landwirtschaftlichen Strukturen sowie die natürliche Umgebung in einer Weise beeinträchtigen würde, die nicht im Einklang mit ökologischen Gegebenheiten steht.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundene Errichtung des Resorts würden die Umwelt und die lokale Landwirtschaft so stark beeinträchtigen, dass eine positive Bewertung dieses Vorhabens nicht gerechtfertigt ist. Daher lehne ich die Änderung des Flächennutzungsplans sowie den geplanten Bau eines Wellness- und Tagungsresorts entschieden ab. Ich bitte darum, diese Bedenken in der weiteren Planung zu berücksichtigen und von der Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen.</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |

16 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Ich bin Anteilseigners des Gemeinschaft Waldes [REDACTED], die nordöstlich an das Grundstück grenzt. Ich habe Bedenken, dass, wenn hier ein Zaun errichtet wird und Bäume in Grenznähe nicht mehr gefällt werden können. Außerdem das die Zufahrt vielleicht eingeschränkt ist.</p> | <p>Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen. In den betroffenen Teilflächen befinden sich aktuell auch keine Jagdkanzeln, welche vom Vorhaben beeinträchtigt werden.</p> |

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerung, unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG gemachten Anmerkungen zur Kenntnis und stimmt den Anmerkungen zu.

17 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>1) Es ist zu begrüßen, dass unsere Gemeinde touristisch weiter erschlossen wird. Unsere Gemeinde hat kulturell und landschaftlich viel zu bieten. Auch aus haushaltstechnischer Sicht macht eine Ansiedlung Sinn und private Investitionen in unseren Standort sind unterstützenswert.</p> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2) Die geplante Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Fläche für den Bau eines Wellnesshotels in einem nach europäischer Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) als „schlechten Zustand“ ausgewiesenen Grundwassergebiet, wirft erhebliche Bedenken auf. Diese so bewerteten Grundwasserkörper sind in der Regel als mit Nitrat bzw. PSM belastet ausgewiesen. Hier gelten bereits besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Überdüngung und anderweitigen Einträgen. Somit sprechen in meinen Augen der Schutz des Grundwasserkörpers gegen die Umnutzung. Durch den Bau und Betrieb eines Hotels könnte sich Grundwasserqualität weiter verschlechtern. Versiegelung der Flächen, Abwasserbelastung und mögliche zusätzliche Einträge von Stoffen (Reinigungsmittel, Dünger für Hotelgärten, Poolwasser etc.) könnten die Belastung oder Verunreinigung erhöhen und mit den bisherigen Schutzmaßnahmen kollidieren. Durch die für 2025 angekündigte Neuausweisung der roten Gebiete, die für unsere ansässigen Landwirte Erleichterungen verspricht, sollten alle Maßnahmen unterlassen werden, die sich nachteilig auf unseren Grundwasserkörper und somit auf die neugeschaffene Messstelle in Heppstädt auswirken können. Dass durch Bebauung und Versiegelung der Flächen, die natürliche Versickerung von Regenwasser verhindert und dadurch die Grundwasserneubildung erschwert wird, ist hier nur ein weiterer Punkt.</p> | <p>Der Schutz des Grundwassers stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Wie bei jedem Bauvorhaben ist mit Versiegelung von Flächen zu rechnen. Durch entsprechende Entwässerungskonzepte (z.B. Versickerungsanlagen, Regenrückhaltebecken) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entgegengewirkt werden.</p> |
| <p>3) Ein weiterer Punkt lässt sich unter dem Begriff Immissionen zusammenfassen. Der gewählte Standort birgt unweigerlich Konfliktpotential. Mögliche Rechtsstreitigkeiten sind aufgrund von Immissionen vorprogrammiert. Ich möchte an dieser Stelle auf mögliche Lärmbelästigung durch Landwirtschaftliche Maschinen</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen</p> |

| | |
|--|---|
| <p>hinweisen die ganzjährig zur Bewirtschaftung der Ackerflächen im Einsatz sind. Die naheliegende Trocknungsanlage arbeitet weder Geräuschs- noch geruchsfrei. Diese Immissionen stehen im direkten Widerspruch zum Konzept eines Wellnesshotels, das Ruhe und Entspannung verspricht. Leider gibt es im Freistaat zu viele Beispiele die das untermauern.</p> | <p>dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>4) Unter Punkt 2.2.3 in der Begründung zur geplanten Änderung wird bereits auf die Erweiterung und den Ausbau der Straße verwiesen. In der aktuellen Haushaltslage sollte die Gemeinde Adelsdorf priorisieren und dringenderen Aufgaben Vorrang einräumen. Mit einer baldigen Refinanzierung eines solchen Straßenausbaus durch Steuermehreinnahmen ist aufgrund der vermuteten Investitionssumme und der damit verbundenen Abschreibung nicht zu rechnen.</p> | <p>Der Ausbau der Kreisstraße ist seit mehreren Jahren Ziel der Gemeinde. Eine Realisierung des Projekts ist unabhängig von dem Hotelprojekt zeitnah erforderlich. Die Klärung der Kostenfrage ist allerdings nicht Aufgabe der Bauleitplanung, insbesondere auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).</p> |
| <p>Abschließend möchte ich dafür werben einen geeigneteren, verkehrsgünstigeren Platz zu finden. Denn die geplante Nutzungsänderung bewegt sich im Spannungsfeld zwischen den wirtschaftlichen Interessen der Investoren, dem notwendigen Schutz der Umwelt und der Wettbewerbsfähigkeit bestehender Unternehmen. Gerade in Gebieten mit schlechter Grundwasserqualität sollten solche Eingriffe besonders kritisch geprüft werden.</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |

18 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Hiermit möchte ich ihnen kurz anhand zweier Punkte erläutern weshalb ich mich gegen den Bau eines Wellness-Hotels auf Flurstück Nr. 392 der Gemarkung Neuhaus im Ortsteil Neuhaus ausspreche:</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| <p>1.) Entgegen einer früheren Einschätzung hinsichtlich Steigerung der Attraktivität der Ortes, steht das unverhältnismäßig ja sogar abartig große - eher auf eine Großstadt zugeschnitte - Wellness-Areal im krassen Kontrast zum aktuellen Landschafts/Ortsbild. Von einer Aufwertung des Aischgrunds in seiner reinsten / natürlichen Form kann kann daher nicht die Rede sein.</p> | <p>Aussagen zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht getroffen. Es ist durchaus mit erheblichen Veränderungen des örtlichen Landschaftsbildes zu rechnen, wobei das Vorhaben verträglich in die vorhandene Landschaft zu integrieren ist.</p> |
| <p>2.) Eine potentiell große Anzahl von Hotelgästen, die sich zu Wanderungs/Ausflugs-Zwecken wohl größtenteils richtung Wasserschloss aufmachen wird, beeinträchtigt sicherlich nicht nur die Tier und Pflanzenwelt der umliegenden Weihergebiete, sondern führt zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Gastronomie [REDACTED], unter dem die dort Ansässigen gerade an Wochenenden eh schon zu leiden haben.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen</p> |

| | |
|--|---|
| | Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. |
|--|---|

19 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|
| <p>Zu der entworfenen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Der vorgesehene Standort ist mit den Zielen des Regionalplans nicht vereinbar. Das Anpassungsgebot aus § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch wurde bisher nicht berücksichtigt.</p> <p>Ad 1: Unvereinbarkeit Standort mit Regionalplan Die folgende Liste beinhaltet eine Auswahl von verbindlichen Zielen des Regionalplans (RP), mit denen der vorgesehene Standort nicht vereinbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Standort liegt in einem dauerhaft zu sichernden Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP 2.1.4). Die Sicherung des Vorbehaltsgebiets soll Belange der Landwirtschaft berücksichtigen. • Eine „Trennung der Bereiche Landwirtschaft – Wohnen – Freizeit“ zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen (Begründung zu RP 5.4.1.1) ist an dem vorgesehenen Standort nicht darstellbar. • Der Standort widerspricht den Zielen aus RP 1.6. Er würde zu einer Aufsiedlung von Freiräumen führen und die landschaftliche Schönheit unwiederbringlich zerstören. • Neue Großflächige Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden (RP 2.3.2.1). • Eine Umsetzung des Vorhabens würde eine nachhaltige Verschlechterung des Wohn- und Erholungswertes für die Bevölkerung nach sich ziehen. Dies steht im Widerspruch zu RP 5.1.1.3. Beispielsweise würde das Vorhaben erheblichen Mehrverkehr erzeugen, den auf der ERH-35 verlaufenden, insbesondere an Wochenenden stark frequentierten Karpfenradweg beeinträchtigen¹ sowie eine lokale Inflation insbesondere in den Bereichen Freizeit und Gaststätten, Einzelhandel und Wohnen begünstigen. Diese Inflation würde zusätzlich zu allgemeinen Teuerungen und zu zuletzt notwendig gewordenen lokalen Teuerungen innerhalb der Gemeinde wirken. • Das Vorhaben beeinträchtigt das Landschaftsbild (RP 7.1.4.1 und 7.1.1). | <p>Bei den vorgebrachten „Zielen“ handelt es sich überwiegend um Grundsätze oder allgemeine Aussagen des Regionalplanes. Diesen wird bei der Abwägung gegenüber anderen Nutzungen und Zielen besonderes Gewicht beigemessen.</p> <p>In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten beispielsweise soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dieser Grundsatz wird im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, indem bereits auf Ebene des FNP umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden und insgesamt Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus beleuchtet werden, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen.</p> |
| <p>2. Es sollte eine sorgfältige und nachvollziehbare Abwägung aller in der Stellungnahme genannten Alternativflächen unter Einbezug von Flächen im Ortsbereich Neuhaus erfolgen. Kein Verständnis habe ich dafür, weshalb das östlich an das bestehende Hotel grenzende Flurstück [REDACTED] bisher nicht als offensichtliche Alternative für eine Hotelerweiterung betrachtet wurde. Das genannte Flurstück dürfte im Besitz der Hotelier-Familie sein. Es folgt eine detaillierte Erläuterung der oben skizzierten Punkte.</p> | <p>Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Um Umweltbericht sowie in der Begründung wird auf die Alternativen näher eingegangen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Ad 2: Abwägung aller Alternativen Die westlich an Neuhaus angrenzenden Alternativflächen wurden mit dem Hinweis auf Lärm durch die Autobahn in der Begründung zur Änderung des FNP als ungeeignet dargestellt. Es handelt sich dabei um ein Scheinargument, wie u.a. die Lage des zur dauerhaften Wohnnutzung vorgesehenen Neubaugebiets Neuhaus Südwest zeigt. Unsere Region ist geprägt von kleinteiligen ländlichen Strukturen, insbesondere auch im Bereich der Teichwirtschaft. Eine nachhaltige Hotelerweiterung im kleineren Rahmen, beispielsweise auf das oben genannte Flurstück [REDACTED], würde ideal zu diesen Strukturen passen. Daher möchte ich eine Prüfung dieser bzw. ähnlicher Alternativen ins Spiel bringen. Ein Beispiel für ein kürzlich umgesetztes ähnliches Konzept findet sich in einem anderen Hotel in Neuhaus. Zusammenfassend sollte eine sorgfältige und nachvollziehbare Abwägung aller in der Stellungnahme genannten Alternativflächen unter Einbezug von Flächen im Ortsbereich Neuhaus erfolgen.</p> | |
|---|--|

20 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>Ich möchte mit diesem Schreiben meine Bedenken mitteilen, für das errichten eines Wellnesshotels in Neuhaus. Meine Bauchschmerzen sind zum einen das das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet liegt.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>Wie kann es sein das da solch ein Betonklotz genehmigt werden soll? Zum anderen passt es da null komma null in die Landschaft. So ein Objekt braucht auch unumengen an Wasser, in der Gemeinde wird ja auch immer in Wasserarmen Sommer gepredigt man soll Wasser sparen. Was auch hier ein Widerspruch wäre.</p> | <p>Ein sparsamer Umgang mit Wasser ist bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p> |
| <p>Auch wird der Verkehr im Ortskern nicht weniger sondern mehr. Die Gäste werden unser herrliches Schloss erspähen und denken, " da könnten wir mal hinfahren". Schon jetzt ist an Wochenenden viel los im Schloss und ums Schloss herum, was ich als unmittelbarer Nachbar jetzt schon feststellen muss.</p> | <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung ist nicht mit einer Entschärfung des Verkehrs im Ort zu rechnen. Es ist nicht nachvollziehbar, auf welche Aussagen sich hier bezogen wird.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Ein anderer Punkt sind die Kosten für eine neue Strasse und den Bau für Wasser und Abwasser. Sicherlich werden irgendwann die laufenden Kosten für Warten oder Reparaturen auf alle Gemeindebewohner umgelegt. Und darauf haben die wenigsten Lust.</p> | <p>Hinsichtlich der Kosten für die Ver- und Entsorgung sind die Bürger durch den Bau eines Hotels nicht betroffen. Die anfallenden Erschließungskosten für das Vorhaben sind privatrechtlich zu tragen. Generell hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren positiv entwickelt, wodurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Zukunft ggf. entsprechend angepasst werden müssen. Dies ist jedoch nicht nur auf ein einzelnes Projekt zurückzuführen, sondern unter Berücksichtigung der Entwicklung von Bauflächen in den letzten Jahren zu sehen.</p> |
| <p>Und ob es wie von Ihnen geschrieben einen Mehrwert für die Gemeinde hat, wage ich auch zu bezweifeln. Denn wie auch jetzt schon sind die wenigsten Angestellten des Hotels Bewohner der Gemeinde. Und ein finanzieller Vorteil wird die nächsten Jahre bei dem geplanten Projekt auch nicht drin sein. Ich hoffe das ich dem Bauamt bzw. dem Gemeinderat einen Anstoss geben konnte, ihren Plan nochmals zu überdenken.</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |

21 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>ich möchte mich zu Wort melden, da ich als „Zugezogener Neuhäuser“ meine, sowie die Interessen von Neuhaus, durch den gewählten Gemeinderat nicht ausreichend vertreten fühle.</p> <p>Ich wohne seit fast 10 Jahren sehr gerne in Neuhaus, das eingebettet ist auf der einen Seite in Wiesen und Feldern, auf der anderen Seite der Weiherketten und der Wälder.</p> <p>Die Schönheit der noch einigermaßen intakten Natur- und Kulturlandschaft und der davon ausgehenden Lebensqualität sehe ich für uns Neuhäuser in großer Gefahr.</p> <p>Zum einen meine ich, sollte darüber nachgedacht werden, wem das Wellness Resort zur Erholung dient und zum andern wer etwas davon hat, wenn vorsichtig geschätzt täglich 50-100 Personen an Weihern, auf den privaten Flächen, auf den Wiesen und im Wald unterwegs sind, wer beseitigt den anfallenden Müll?</p> <p>Ich fühle mich durch eine Steigerung der Besucher und die damit verbundene Vermüllung am Schloss belästigt.</p> <p>Der dort geplante Neubau hätte einen Kiel-Effekt um nicht zu sagen einen Rattenschwanz an negativen Folgen auch gesellschaftliche Unruhen in Neuhaus sind nicht auszuschließen.</p> <p>Grundziele des Naturschutzes werden hier Missachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Natur aufgrund ihres Eigenwerts - Vernetzung, Verbund von Biotopen - Offenhalten von Freiräumen - Erhalt von Biodiversität, Artenschutz sowie Erhalt der dafür notwendigen Lebensräume | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt.</p> <p>Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Für die Forstwirtschaft wird es in dem angrenzenden Wald eine Katastrophe, Wild das normalerweise zum äsen auf dortige Wiesen und Felder austritt, muss zukünftig im Wald bleiben, der Verbissdruck wird den notwendigen Waldumbau massiv verteuern und erschweren.</p> <p>Eine Jagdliche Lösung durch Steigerung des Abschusses wird durch den erhöhten Publikumsverkehr der Spaziergänger und Kellerwaldbesucher nicht möglich sein.</p> <p>Für den Wasserhaushalt der Weiherkette um das Wasserschloss Neuhaus tritt eine Verschlechterung, der ohnehin schon angespannten Lage ein. Das gesamte Ökosystem mit unzähligen geschützten Arten wie Zwergdommel, Purpurreiher bis hin zum Seeadler wäre vom Erliegen der dortigen Teichwirtschaft bedroht. Die angrenzenden Natur- und Vogelschutzgebiete werden durch die erhöhte Frequentierung nachhaltig gestört.</p> | |
| <p>Es muss die Fernwirkung dieses Bauprojektes auf die umliegenden geschützten Flächen unabhängig geprüft werden.</p> <p>Im Süden soll ein Neubaugebiet mit Kindergarten entstehen, hinter der Feuerwehr die Fernwärme, dies geschieht in unmittelbarer Ortsrandlage und hier sehe ich auch ein öffentliches Interesse.</p> <p>Der geplante Neubau des Wellness Resort ist ein Verstoß gegen §35 BauGB, da es sich hier um kein öffentliches Interesse handelt, sondern um das wirtschaftliche Interessen einzelner.</p> | <p>Durch die Planung wird das Interesse der Gemeinde vertreten, den Tourismus und die positive städtebauliche Entwicklung von Adelsdorf weiter voranzutreiben. Zudem wird durch die Ansiedlung solcher Projekte auch der Tourismus sowie die Attraktivität in der gesamten Region, über den Landkreis hinaus, gesteigert und somit ein Mehrwert mit positiven Auswirkungen erzeugt.</p> |
| <p>Außerdem sind die Privilegierten der Landwirtschaft schon weit außerhalb mit ihrer Trocknungsanlage, jetzt soll noch weiter raus gebaut werden, dies hätte einen negativen Summeneffekt für das Landschaftsbild und Natur.</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>Dieses Bauprojekt dort wäre ein massiver Eingriff in das Ortsbild für die Natur, den Wasserhaushalt, die Teichwirtschaft, die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft, die Jagd, der Lebensqualität und Ruhe in diesem Ort und dient wohl kaum dem öffentlichen Interesse und der Erholung der in Neuhaus Lebenden.</p> | <p>Hier werden die oben bereits detailliert beschriebenen Punkte aufgegriffen. Auf die einzelnen Abwägungen zu den einzelnen Themen wird verwiesen.</p> |
| <p>Man stelle sich diese ländliche Idylle vor wie die Gäste im Mücken verseuchten Infinity Pool bei einer frischen Brise von der Abluft der Trocknungsanlage liegen, den Landwirten zuschauen wie ringsum auf den Feldern Gülle ausgebracht wird, ein Naturerlebnis der besonderen Art.</p> <p>Wenn dieses Geschäftsmodell nicht aufgeht haben wir für alle Zeiten ein mahnendes Denkmal der Naturzerstörung und Zersiedelung in mitten der freien Landschaft stehen.</p> <p>Ich fordere die Einhaltung und Umsetzung der bestehenden Gesetze für Baurecht und des Naturschutzes sowie eine qualifizierte Überprüfung der Alternativen Flächen zum Erhalt dieses schönen</p> | <p>Die konkreten Planungen zum geplanten Vorhaben sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |

| | |
|--|--|
| Örtchens. Die Freiheit des einen (auch eines Unternehmers) endet dort, wo er andere einschränkt. | |
|--|--|

22 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 27.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|--|
| <p>Einspruch / Stellungnahme Bekanntmachung gern. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gegen den 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf"</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| <p>Begründung: 1. landwirtschaftlicher Betrieb [REDACTED] Das geplante Bauprojekt liegt zu Nahe an dem extra ausgesiedeltem Landwirtschaftsbetrieb [REDACTED], durch das geplante Bauprojekt wäre die Aussiedelung umsonst gewesen. Nachbarschaftsstreit wegen Lärm/Staubbelastigung durch den Betrieb der [REDACTED] mit dem Wellnesshotel wäre vorprogrammiert, sobald sich die 1.ten Gäste beschweren.</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>2. Wirtschaftlicher Nutzen für die Gemeinde Durch ein Wellnesshotel ist außer der Gewerbesteuer, die wahrscheinliche wg. Verlust auf Grund der Baukosten, erst in Jahrzehnten fliesen wird, keinerlei wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten. Die Gäste aus nahezu allen Wellnesshotels halten sich ausschließlich in der Anlage auf und bringen für andere Gastro/Einkaufsmärkte etc. keinerlei Gewinn oder Mehrwert.</p> | <p>Die Thematik sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Hier wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für nachfolgende, verbindliche Planungen geschaffen.</p> |
| <p>3. Natur Das dort abseits der Ortschaft gelegene Grundstück ist sehr wertvoll für die Flora und Fauna des Ortes. Alleine durch den immensen Baulärm werden sich vorallem die Waldtiere gestört fühlen. Außerdem wird so wieder ein Fleck Natur zerstört der ökologisch durch Landwirtschaft genutzt wird. Für die Natur wäre eine Weiter Nutzung oder Umnutzung des bestehenden Hotelgebäudes inkl. der angrenzenden nicht bebauten Flächen ein viel weniger großer Eingriff.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>Ich, [REDACTED], habe noch immer meinen Zweitwohnsitz in [REDACTED] 91325 Adelsdorf-Neuhaus und erhebe deshalb Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen das Bauprojekt Wellnesshotel in Neuhaus.</p> | <p>Die Informationen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.</p> |

23 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|---|
| <p>Hiermit möchte ich zu der Änderung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen: Durch den Bau des geplanten Wellness- und Tagungsresorts entsteht ein vertikales Sichthindernis in der Landschaft. Der Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>) als sogenannter „Kulissenflüchter“ meidet offene Landschaften mit hohen Bauwerken, da sie seine Sicht auf potenzielle Fressfeinde einschränken. Da die ausgewiesene Fläche direkt an das Vogel-schutzgebiet 6331-471 „Aischgrund“ angrenzt, besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung des Erhaltungsziels: „Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen von Großem Brachvogel, Uferschnepfe, Bekassine, Kiebitz, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Grauammer und anderen Wiesenbrütern sowie ihrer Lebensräume [...].“ Neben der direkten Veränderung des Landschaftsbildes stellt auch der in der Bekanntmachung erwähnte steigende Tourismus eine Bedrohung für das Schutzgebiet dar. Ein erhöhtes Besucher- und Verkehrsaufkommen im und um das Schutzgebiet könnte zur Vergrämung empfindlicher Wiesenbrüter führen. Dies widerspricht den naturschutzfachlichen Zielsetzungen des Gebiets und kann langfristig zu Bestandsrückgängen führen.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen (siehe auch Abwägung TöBs, Ziff. 01-7).</p> |
| <p>Ein wesentliches Charakteristikum des Gebiets „Aischgrund“ ist die traditionelle Teichwirtschaft, die nicht nur eine zentrale Rolle für die Landschaftsgestaltung, sondern auch für die regionale Identität spielt. Bestehende Projekte wie das Fischereimuseum oder das Heimatmuseum vermitteln diese Eigenart bereits erfolgreich. Ein Wellnessresort hingegen könnte eine weitgehend abgeschlossene touristische Infrastruktur schaffen, wodurch Besucher weniger mit der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft in Berührung kommen. Die Förderung und Weiterentwicklung dieser bestehenden Projekte könnte daher eine umweltverträglichere und nachhaltigere Tourismusstrategie darstellen. Die Errichtung des Wellness- und Tagungsresorts führt zu einer Versiegelung von Flächen außerhalb von geschlossenen Ortschaften. Dadurch wird die fortschreitende Zerschneidung der Landschaft gefördert.</p> | <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, welche negativen Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf die örtliche Teichwirtschaft entstehen sollen. Die Oberflächenentwässerung ist fachgerecht zu planen und zu beantragen. Negative Auswirkungen durch Schadstoffe ist nicht zu erwarten.</p> |

24 – PRIVATE STELLUNGNAHME VOM 03.03.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|--|
| <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst Bezug genommen auf die Stellungnahme vom 21.1.2025, die im Vorfeld des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.1.2025 meinerseits abgegeben wurde; sie ist im Anhang beigefügt. Zu diesem Zeitpunkt war die Begründung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 29.1.2025 der Öffentlichkeit noch nicht bekannt.</p> | <p>Der dieser Stellungnahme vorausgegangene Schriftverkehr wird aufgrund des fehlenden, eindeutigen Bezugs zur die Flächennutzungsplanänderung, bei der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Deshalb bezieht sich diese ergänzende Stellungnahme auf den Inhalt der inzwischen vorliegenden Begründung.</p> | |
| <p>1. Teil 1.3. der Begründung enthält zwar zahlreiche Ausführungen im Zusammenhang mit dem Landesentwicklungsprogramm, beschäftigt sich aber nicht mit dem entscheidenden Ziel des LEP in Ziffer 3.3, nämlich dem Anbindegebot, welches im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten wäre. Eine Anbindung ist jedoch weder vorhanden noch möglich. Das Hotelvorhaben entspricht auch keiner der aufgeführten Ausnahmen vom Anbindegebot, insbesondere nicht der Ausnahme gemäß des letzten Spiegelstrichs der Ziff. 3.3. Denn das geplante Hotel stellt keine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung dar, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen nicht angebunden werden kann. Solche Freizeitanlagen sind regelmäßig solche, die aufgrund der Luftqualität oder besonderer geographischer Gegebenheiten dem Außenbereich zugeordnet werden sollen, zum Beispiel Berghütten oder spezielle Sanatorien (Lungenheilstätten). Gemäß LEP, S. 73, sind von der siebten Ausnahme ausdrücklich nicht erfasst Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und -Wohnungen sowie Gaststätten. Letztlich stellt auch ein Wellnesshotel nichts anderes als einen somit nicht zulässigen Beherbergungsbetrieb dar. Durch das Vorhaben deutlich abseits des Siedlungsschwerpunktes Neuhaus entsteht eine landesplanerische gerade nicht gewollte Streubebauung. Eine solche unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Zwar soll der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft gemäß LEP bayernweit eine besondere Bedeutung haben (Ziff. 5.1 LEP). Ausweislich der Ausführungen auf S. 88, 89 des LEP zielt dies allerdings gemäß dem dort formulierten Leitbild „Tourismus in Bayern - im Einklang mit Mensch und Natur“ auf nachhaltigen, d.h. insbesondere wirtschaftlichen, naturverträglichen und barrierefreien Qualitätstourismus in Bayern ab. Dieses Leitbild wird durch das geplante Hotel in der freien Natur in einem bisher von Bebauung freigehaltenen Bereich konterkariert. Eine Fläche weitab eines Siedlungsschwerpunkts neu zu versiegeln, ist weder nachhaltig noch naturverträglich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung verschiedener Alternativstandorte wird an dem Standort festgehalten.</p> |
| <p>II. Das, was emotional nicht nur den Unterzeichner, sondern offensichtlich auch einen großen Teil der Neuhauser Bürger bewegt, nämlich die unwiderrufliche Zerstörung eines zusammenhängenden landschaftsprägenden Gebiets rund um Neuhaus, deckt sich mit den Ausführungen auf Seite 7 unten der Begründung zur Änderung des FNP. Der dort abgebildete Kartenausschnitt zeigt, dass das Planungsgebiet inmitten des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegt, welches sich von der B 470 aus südlich über die gesamte Fläche zwischen Neuhaus und Heppstädt erstreckt. Wie im Bericht ausgeführt, bestimmt sich dessen Lage nach der Karte 3 „Landschaft und</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Erholung", die Bestandteil des Regionalplans ist. Es heißt dort: „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden".</p> <p>Ein ungünstiger Standort für ein Wellness- und Tagungsresort ist also kaum denkbar. Angesichts der gesamten notwendigen Infrastruktur und der immensen Größe der Flächennutzungsänderung hilft auch die vor diesem Hintergrund unzutreffende Bezeichnung als „Sonderbaufläche Erholung" und der Hinweis nicht, dass sich die Bebauung in die Landschaft einfügen solle.</p> <p>Vielmehr würde diesem schützenswerten Landschaftsteil sein Charakter unwiderruflich genommen.</p> <p>Was die räumliche Verbindung dieser Fläche zum Felsenkeller anbelangt, bleibt im Bericht unerwähnt, dass dieser lediglich gepachtet ist. Insofern kann der Felsenkeller kein Argument für eine gänzlich ungeeignete und auf Dauer angelegte Standortwahl im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sein.</p> | <p>Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt.</p> <p>Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen.</p> |
| <p>III.</p> <p>Im 2. Teil der Begründung wird die Aussage des Antragstellers, wonach es keine für ihn akzeptablen Alternativen gibt, ohne kritische Würdigung übernommen. Insbesondere westlich der Ortschaft und angebunden an diese gibt es zahlreiche auch von der Regierung von Mittelfranken als denkbar angesehene Plätze. Dabei darf der wirtschaftliche Nachteil, hier ein Grundstück erst erwerben zu müssen, keine Rolle spielen. Es gibt keinen Anspruch auf Freistellung von Grundstückserwerbskosten. Vielmehr sind diese Bestandteil jeder Finanzierung, so wie auch die meisten Eigenheimbesitzer zunächst das Grundstück erwerben müssen, siehe das sich entwickelnde Neubaugebiet am westlichen Ortsrand von Neuhaus.</p> <p>Richtig ist die Nähe zur Autobahn in den vorgeschlagenen Bereichen 2, 3 und 4. Dies betrifft aber die künftigen Bewohner des Neubaugebiets in gleicher Weise. Wenn dies tatsächlich ein Ausschlussgrund sein sollte (was noch zu hinterfragen wäre) und auch die Möglichkeit verworfen wird - ggf. in kleinerem Rahmen und mit zusätzlichen Investitionen - den bestehenden Standort weiterzuentwickeln, dann scheint Neuhaus für ein Wellnessresort insgesamt nicht ausreichend geeignet zu sein.</p> | <p>Insgesamt werden 8 Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Um Umweltbericht sowie in der Begründung wird auf die Alternativen näher eingegangen.</p> |
| <p>IV.</p> <p>Da zum Anbindegebot in der Begründung zur Änderung des FNP nichts erwähnt wird, könnte es auch sein, dass inzwischen von der Erstellung eines Bebauungsplans abgerückt werden soll, es sich somit um ein Bauvorhaben im Außenbereich handeln würde. Hierfür wäre allerdings keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.</p> <p>Für diesen Fall, der ein nach dem Gesetz privilegiertes Vorhaben voraussetzt, gelten die bisherigen Ausführungen erst recht. Es ist kaum denkbar, dass sich eine Baugenehmigungsbehörde nicht an die Vorschriften hält, die für die Genehmigungsfähigkeit eines</p> | <p>Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die Entwicklung auch hinsichtlich des Tourismus vorantreiben. Weitere, konkretere Planungen spielen hierbei keine Rolle, da der FNP Rechtsfolgen nur gegenüber der Gemeinde entfaltet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kann die</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Bauvorhabens im Außenbereich gelten und dieses als unzulässig qualifizieren. Andernfalls würde dies nicht nur unzählige Bezugsfälle im ganzen Landkreis nach sich ziehen, sondern auch das Vertrauen in die Behörden und die Politik erschüttern. Eine Stellungnahme hierzu bleibt vorbehalten, sollte dieser Weg tatsächlich beschritten werden.</p> | <p>Gemeinde der laufenden städtebaulichen Weiterentwicklung Rechnung tragen. Der Flächennutzungsplan gibt dabei ein vorbereitendes Konzept vor, das nur als Selbstbindung für die Gemeinde rechtliche Folgen hat. Durch das Vorhaben wird ein großer Beitrag zum Tourismus im gesamten Landkreis geleistet. Dem misst die Gemeinde bei der Abwägung mit anderen Belangen größeres Gewicht bei. Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt außerdem § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB.</p> |
|--|---|

01 – LANDRATSAMT ERLANGEN-HÖCHSTADT VOM 27.02.2025

| STELLUNGNAHME | | ABWÄGUNG |
|--|--|---|
| FORMELLE ANFORDERUNGEN (BAUAMT) | | |
| 1 | <p><u>Planzeichnung:</u> Planzeichen und Legenden wurden laut Planung von der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Diese ist jedoch noch nicht genehmigt.</p> | <p>Der Stand der 12. Änderung ist der Gemeinde bekannt, die Planunterlagen werden dem Landratsamt in Kürze zur Genehmigung vorgelegt. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt kann der Planstand der 12. Änderung aufgrund der Aktualität jedoch weiterhin als Planungsgrundlage der 15. Änderung dienen. Es fanden außerdem nochmal redaktionelle Änderungen an der 12. Änderung des FNP statt, die bei der 15. Änderung fortan berücksichtigt werden.</p> |
| 2 | <p>Um Prüfung der Legende wird nochmals gebeten, da für den Buchstaben „R“ Wanderweg angegeben wurde (s. hierzu auch die Angabe in der Begründung Seite 13, Absatz 2).</p> | <p>Die Legende wird entsprechend korrigiert, die Bezeichnungen in der Legende sind lediglich gegenüber der Planzeichen um eine Zeile verrutscht.</p> |
| 3 | <p><u>Begründung:</u> Die Aussage in der Begründung, dass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Genehmigung durch das Landratsamt Erlangen-Höchstadt noch nicht vorliegt, aber zeitnah damit zu rechnen ist, ist nicht korrekt, da die Genehmigung noch nicht beantragt wurde.</p> | <p>Die Formulierung wird überarbeitet. Die Gemeinde plant, die Unterlagen zeitnah zur Genehmigung einzureichen.</p> |
| 4 | <p>Es wird gebeten, in der Begründung noch auf das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz einzugehen.</p> | <p>Angaben werden in der Begründung ergänzt.</p> |
| UMWELTAMT | | |
| 5 | <p>Unter wasserrechtlichen Gesichtspunkten kann hier momentan kaum etwas angemerkt werden. Die neue Fläche ist sicherlich bisher bei der Auslastung der Kläranlage nicht berücksichtigt. Auswirkungen der Schmutzwasserableitung (z. B. für RÜBs) wären spätestens bei der Aufstellung des</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den folgenden Planungen berücksichtigt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt. Die</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | <p>Bebauungsplanes näher zu untersuchen. Die maßgebliche Beurteilung all dieser Fragen obliegt allerdings dem WWA Nürnberg. Ein Eintrag ins Altlastenkataster besteht für die zu überplanende Fläche nicht.</p> | <p>eingegangene Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| NATURSCHUTZ | | |
| 6 | <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhaben im Ergebnis aufgrund der Nähe zu einem Natura 2000 Gebiet, der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und artenschutzrechtlicher Bedenken abzulehnen. Die Untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die erforderliche Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG) eine Unverträglichkeit des Projektes mit dem Natura 2000 Gebiet / Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ ergeben wird. Eine ggf. bestehende Unverträglichkeit mit dem Natura 2000 Gebiet unterliegt auch nicht der Abwägungsmöglichkeit der Gemeinde.</p> | <p>Die vorgebrachten Punkte werden im Folgenden noch ausgeführt. Eine Abwägung erfolgt demnach unter den folgenden Ziffern:</p> |
| 7 | <p><u>1. Räumliche Lage</u> Der Standort befindet sich in einem naturschutzfachlichen wertvollen Landschaftsraum. Der Bau eines Hotels würde zu einer Zersiedelung der Landschaft führen, einen Ansatz für weitere bauliche Anlagen bieten und einen erheblichen Eingriff in das dortige Landschaftsbild darstellen. Die Prüfung der Standortalternativen (§40 Abs.2 Nr.8 UVPG) zur Ausweisung des Sondergebiets wurde nicht ausreichend dargestellt. Hier wurde die Alternativenprüfung nur für das Schutzgut Mensch durchgeführt. Bei einer Alternativenprüfung sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 2 UVPG zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Lage des Planstandortes innerhalb eines naturschutzfachlich sensiblen Landschaftsraumes ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Vor diesem Hintergrund werden im weiteren Planaufstellungsverfahren bereits auf Ebene des FNP Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen dargestellt; diese sind auf eine landschaftliche Einbindung des Standortes und auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Störwirkungen ausgerichtet. Zudem wird auf die besonderen artenschutzfachlichen Anforderungen hingewiesen, die auf nachgeordneter Planungsebene zu bewältigen sind. Auch geeignete Ausgleichsräume (sowohl aus artenschutzfachlicher Sicht als auch bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) werden bereits auf FNP-Ebene aufgezeigt. Weitergehende Regelungserfordernisse werden auf Ebene des FNP nicht gesehen. Die angeführte Standortalternativenprüfung wird im Rahmen des Weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt. Standortalternativen, die sich schutzgutübergreifend durch eine deutlich geringere Standortempfindlichkeit auszeichnen, bestehen jedoch nicht.</p> |
| 8 | <p><u>2. Landschaftsbild und Naturhaushalt</u></p> | |

| | |
|--|--|
| <p>Das Vorhaben befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „LB 2 Aischtal und Weihergebiet des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und der Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht entfalten die verbindlichen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im betroffenen Planungsgebiet die Wirkung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG), da die Schutzwürdigkeit des Gebietes im Sinne § 26 BNatSchG gegeben ist.</p> <p>1995 wurde durch das Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL) eine Untersuchung für das nahe gelegene Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen Ziegenanger“ durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war die Schaffung einer Pufferzone und Ausweisung des LSGs „Ziegenanger und Bucher Wäldchen“. Dies sollte der Abschirmung der Lebensräume der dortigen wiesenbrütenden Vogelarten vor Störungen dienen. Dieser angedachte Schutzbereich soll auch den Lebensraum verbessern und durch Maßnahmen weiter entwickeln zu können. Die LSG-Ausweisung wurde aber vom Kreistag nicht beschlossen. Das geplante Sondergebiet befindet sich aber in der Außenzone des Puffergebiets. Das Sondergebiet grenzt zusammen mit der dortigen Kreisstraße, auch direkt an die Kernzone des Puffergebiets an. Dies unterstreicht die Bedeutung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit, des Erholungswertes und dessen besondere Bedeutung für den Naturhaushalt für das festgelegte Vorbehaltsgebiet.</p> <p>Im Nahbereich des geplanten Sondergebiets befinden sich überregional und landesweit bedeutsame Entwicklungsschwerpunkte für ökologisch wertvolle Feuchtgebiete und Stillgewässer. Im Fokus stehen hier Vogelgruppen, wie Wiesenbrüter, sowie für Vogelarten die an Stillgewässer als Lebensraum gebunden sind. Die Flächen nördlich der Kreisstraße und unmittelbar an das Sondergebiet angrenzend, sind Teil der Feldvogelkulisse für Rebhuhn und Kiebitz. Diese stellen auch einen Verknüpfungskorridor für die Entwicklungsschwerpunktgebiete, als auch Schutzgebiete (siehe Ausführung: 3. Naturschutzgebiet und Natura2000-Gebiet), dar. Ein funktionierender Biotopverbund ist für spezialisierte Arten mit besonderen Standort- und Habitatansprüchen essentiell.</p> <p>Speziell Wiesenbrüter, wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn, benötigen großräumige Strukturen mit einer offenen und baumarmen Landschaft. Wiesenbrüter meiden Vertikalstrukturen, da diese als Anstich für mögliche Beutegreifer dienen können. Für Einzelbäume beträgt die Kulissenwirkung >50 m, bei größeren Vertikalstrukturen, wie einer geschlossenen Gehölzkulisse oder einem Gebäude sogar 100-150 m. Das geplante Wellness- und Tagungshotel ist eng verzahnt mit den Gästen und deren Wanderungen im Umfeld der Anlage. Die Störwirkung von Fußgängern in diesem Bereich würde sich erheblich erhöhen und wäre eine erhebliche Störung für brütende Wiesenbrüter in ihrem Lebensraum. Durch den</p> | <p>In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dieser Grundsatz wird im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, indem (1) bereits auf Ebene des FNP umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden (Ein- und Durchgrünung, Besucherlenkung, besondere Berücksichtigung artenschutzfachlicher Aspekte) und (2) insgesamt 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus beleuchtet werden, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Hinzu kommt, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (sowohl im Rahmen des Artenschutzrechts als auch im Rahmen der Eingriffsregelung), in einem möglichst engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planstandort umgesetzt werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen also mit Aufwertungen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes einhergehen.</p> <p>Wie seitens der UNB ausführlich dargestellt, wurde die in der Vergangenheit angestrebte Ausweisung des Landschaftsraumes nördlich Neuhaus als Landschaftsschutzgebiet durch den Kreistag nicht vollzogen. Dementsprechend greifen keine naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen gem. § 26 BNatSchG, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten wären. Hinzu kommt, dass die geplante Sondernutzung der Erholung dient, wozu ein enger Bezug der betreffenden Fläche zum umgebenden, naturraumtypisch ausgestatteten Landschaftsraum sehr vorteilhaft zu bewerten ist.</p> |
|--|--|

| | | |
|-----------------|--|---|
| | <p>zunehmenden Verkehr und dem geplanten Ausbau der Kreisstraße verschlechtert sich der Lebensraum für die verschiedenen Wiesenbrüter zusätzlich. Die Störungen durch den zunehmenden Verkehr wirken sich in einem Radius von 200 bis 400 m aus. Dies könnte zu einem Totalverlust des Lebensraums für die hier vorkommenden Wiesenbrüter führen da diese eine Brutplatztreue haben.</p> | <p>Im weiteren Planaufstellungsverfahren der FNP-Fortschreibung werden die vor Ort bestehenden Lebensraumfunktionen für Offenlandbrüter ausführlich herausgearbeitet und bereits auf Ebene des FNP-Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen dargestellt (Standorteingrünung unter besonderer Berücksichtigung artenschutzfachlicher Anforderungen, Maßnahmen zur Besucherlenkung und -sensibilisierung). Ergänzend wird auf die artenschutzfachlichen Anforderungen und auch Erfordernisse im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausdrücklich hingewiesen; diese sind im Rahmen der nachgeordneten Planung allgemeinverbindlich zu bewältigen. Hinsichtlich der angeführten Verkehrszunahme bzw. Verlärmung wird darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren insbesondere Vorkommen des stark gefährdeten Kiebitzes auch im näheren Umfeld der sehr stark frequentierten Verkehrsachsen B470 und der BAB A3 registriert wurden (vgl. IVL 2017). Gerade im Bereich der weniger gestörten Landschaftsteile deutlich südlich der B470 und deutlich östlich der ERH16 fehlen hingegen Nachweise dieses Bodenbrüters (vgl. IVL 2017). Insofern können erhebliche Auswirkungen planbedingter Steigerungen des örtlichen Verkehrsaufkommens nicht nachvollzogen werden. Nachdem die Planumsetzung mit einer (Teil-) Verlagerung eines bestehenden Gastronomiebetriebes einhergehen wird, ist zudem von einer erheblichen Steigerung des aktuellen Verkehrsaufkommens im offenen Landschaftsraum nördlich Neuhaus auszugehen.</p> |
| <p>9</p> | <p>3. Naturschutzgebiet und Natura2000-Gebiete Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist durchzuführen. Im näheren Umfeld des Vorhabens liegt das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen Ziegenanger bei Neuhaus“, welches ebenfalls Teil der Natura2000-Gebiete, FFH-Gebiet „Teiche und</p> | <p>Aus Sicht der Gemeinde Adelsdorf ist die Durchführung einer NATURA2000-Prüfung nicht erforderlich, da das Plangebiet in einer Entfernung von 560 m zum Schutzgebiet</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Feuchtflächen im Aischgrund, Weihergebiet bei Mohrhof“ und des Vogelschutzgebiets „Aischgrund“ ist. Es handelt sich hierbei um Gebiete für spezialisierte Arten, wie Vögel und Amphibien, welche auf Feuchtlebensräume angewiesen sind. Die geplante Errichtung einer Hotelanlage, verbunden mit der Erhöhung der Freizeitnutzung stellt erhebliche Beeinträchtigungen dar, welche sich auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgebiete auswirken. Zu bedenken gilt auch eine Zunahme der Lichtverschmutzung in den Schutzgebieten. Diese Gebiete sind bisher wenig durch Lichtverschmutzung betroffen.</p> <p>Ebenso ist von einer zunehmenden Verlärmung, aufgrund von einem erhöhten Verkehrsaufkommen, als auch einem erhöhten Druck von Hotelbesuchern in den Gebieten selbst auszugehen.</p> | <p>„Ziegenanger“ gelegen ist und im Rahmen der FNP-Fortschreibung umfassende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Auswirkungen auf das Umfeld des Planstandortes vorgesehen werden (Maßnahmen zur Besucherlenkung und -sensibilierung, Maßnahmen zur Eingrünung/Abschirmung des Standortes). Die vorgesehenen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind auf die den Planstandort unmittelbar umgebenden Offenstandorte (Große Bodenleite) und die in diesem Bereich vorkommenden Offenlandbrüter Feldlerche, Wiesenschafstelze, sowie Rebhuhn ausgerichtet und auf nachgeordneter Planungsebene mit Hilfe einer speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend zu konkretisieren, ggf. zu ergänzen und allgemeinverbindlich festzulegen. Im Hinblick auf Steigerungen der bestehenden Freizeit- und Erholungsnutzung im offenen Landschaftsraum gilt es zu berücksichtigen, dass die betreffenden Feldfluren bereits zum aktuellen Zeitpunkt von Besuchern des auszulagernden Gastronomie- und Hotelbetriebes genutzt werden, da sie in einer vergleichbaren Entfernung von 500 bis 600 m zum aktuellen Betriebsstandort gelegen sind. Da die bestehende Gastronomie- und Beherbergungsnutzung in Folge der Planumsetzung im Siedlungsgebiet Neuhaus entfällt, wird nicht von einer erheblichen Steigerung der aktuellen Freizeit- und Erholungsnutzung ausgegangen. Auch im Bereich der geprüften Standortalternativen im Umfeld von Neuhaus wären vergleichbare Freizeit- und Erholungsnutzungen in der Offenlandschaft verbunden. Von einer erheblichen Zunahme der Lichtimmissionen im Bereich des Schutz-gebietes wird angesichts der vorgesehenen Standorteingrünung und der im näheren Umfeld bestehenden Landschaftsstrukturen mit Abschirmungswirkungen (grabenbegleitende Baum-/</p> |
|---|---|

| | | |
|----------------|---|---|
| | | <p>Strauchbestände zwischen Weiherstandorten) nicht ausgegangen. Hinsichtlich der angeführten Verkehrszunahme bzw. Verlärmung wird darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren insbesondere Vorkommen des stark gefährdeten Kiebitz auch im näheren Umfeld der sehr stark frequentierten Verkehrsachsen B470 und der BAB A3 registriert wurden (vgl. IVL 2017). Gerade im Bereich der weniger gestörten Landschaftsteile deutlich südlich der B470 und deutlich östlich der ERH16 fehlen hingegen Nachweise dieses Bodenbrüters (vgl. IVL 2017). Erhebliche Auswirkungen planbedingter Steigerungen des örtlichen Verkehrsaufkommens können vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden. Nachdem die Planumsetzung mit einer (Teil-) Verlagerung eines bestehenden Gastronomiebetriebes einhergehen wird, ist zudem von einer erheblichen Steigerung des aktuellen Verkehrsaufkommens im offenen Landschaftsraum nördlich Neuhaus auszugehen.</p> |
| 10 | <p>4. Allgemeine Anmerkungen: Zu der Planung ist insbesondere im Hinblick auf eine anstehende öffentliche Auslegung noch anzumerken, dass die Bezeichnung des vorgesehenen Baubereichs als „Erholungsgebiet“ den Betrachter der Planung zunächst doch eher in die Irre führt und den massiven Eingriff in die freie Landschaft (Natur) verharmlost. Aus der unzureichenden Alternativenprüfung (Seite 11 der Begründung) ergibt sich eindeutig, dass es das (berechtigte) Anliegen des Familienbetriebs ist, das vorhandene Hotel zu erweitern und dass dies aufgrund von Platzproblemen und fehlenden Stellplätzen in direkter Umgebung zum bestehenden Hotel nicht möglich ist. Dies ist aber eindeutig kein Grund dafür, ein Hotel mitten in der freien Natur anzusiedeln und noch dazu in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dies belegt auch nochmals, dass die Bezeichnung „Erholungsgebiet“ nicht den Zweck der Bauleitplanung widerspiegelt, worüber die Öffentlichkeit eigentlich frühzeitig korrekt zu informieren wäre (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Auch die genannte Verbindungswirkung des vorgesehenen Hotels mit der Gastwirtschaft im Ortsteil Neuhaus und dem Felsenkeller westlich von Neuhaus kann nicht nachvollzogen werden, da es sich bei den beiden bestehenden Betrieben um saisonale Betriebe handelt, welche bisher nicht gemeinsam geöffnet sind.</p> | <p>Nach Auffassung der Gemeinde Adelsdorf ist die vorgesehene SO-Zweckbestimmung angemessen. Die örtliche Bevölkerung wurde zwischenzeitlich ohnehin bereits umfassend über die voraussichtliche Vorhabensausrichtung am Planstandort informiert, so dass sich eine intensive, öffentliche Auseinandersetzung mit den Planungszielen entwickelt hat.</p> |
| TIEFBAU | | |

| | | |
|------------------|--|--|
| <p>11</p> | <p>Der Geltungsbereich der Änderung liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (OD-E). Dort gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.</p> <p>Die entsprechende Anbauverbots- und Baubeschränkungszone ist in der 15. Änderung des FNP^s zeichnerisch falsch dargestellt und ist noch textlich im FNP zu ergänzen. Eine Erläuterung in der Begründung ist nicht ausreichend.</p> <p>Die ingezeichnete Anbauverbots- und Baubeschränkungszone hat einen Abstand von 20,0 m und 40,0 m und ist zum Nachteil der Gemeinde. Diese Abstände gelten für Staatsstraßen. Außerdem bezieht sich der Abstand auf die Grundstücksgrenze und nicht auf einen fiktiven Straßenrand, wie er im lt. Internetseite der Gemeinde noch gültigen FNP von 2002 dargestellt wird. Auch dies ist zum Nachteil der Gemeinde. Es ist der Planungsstand aus dem FNP von 2002 zu übernehmen.</p>  | <p>Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden innerhalb des Änderungsbereiches im richtigen Abstand von 15 m bzw. 30 m zum <u>bestehenden</u> Straßenrand eingetragen. In der Begründung wird hierauf näher eingegangen.</p> |
| <p>12</p> | <p>In der noch nicht rechtskräftigen 12. Änderung wurde die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone an der Kreisstraße ERH 35 nicht mehr dargestellt und die bestehende Kreisstraße als Radwege (R) im Bestand dargestellt. Darauf wurde bei der Aufzählung der Änderungen nicht explizit hingewiesen und wurde somit bei unserer Stellungnahme zur 12. Änderung auch nicht bewertet.</p> | <p>Die Hinweise zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Es fanden außerdem nochmal redaktionelle Änderungen an der 12. Änderung des FNP statt, die bei der 15. Änderung fortan berücksichtigt werden.</p> |
| <p>13</p> | <p>In der 15. Änderung wird die bestehende Kreisstraße lt. Legende als Wanderweg (R) im Bestand dargestellt. Natürlich ist die Kreisstraße kein Wanderweg und auch kein Radweg im Bestand, dies ist zu korrigieren.</p> | <p>Die Legende wird entsprechend korrigiert.</p> |
| <p>14</p> | <p>Hinweis: In der 12. Änderung stand der Buchstabe (W) für Wanderweg im Bestand, in der 15. Änderung steht er für Örtlicher Straßenverkehr und Wege. Zeichnerisch ist es in beiden Änderungen gleich, aber in der Legende wird es anders tituliert.</p> | <p>Die Legende wird entsprechend überarbeitet.</p> |
| <p>15</p> | <p>In einer bestehenden Vereinbarung der Gemeinde Adelsdorf mit dem Landkreis Erlangen-Höchstadt ist diese fiktive Kreisstraße durch und auf Kosten der Gemeinde zu erstellen und an den Landkreis zu übergeben. Ohne den Ausbau der im FNP dargestellten neuen Kreisstraße ist die Erschließung der ausgewiesenen Fläche in der 15. Änderung nicht möglich. Die bestehende Kreisstraße ERH 35 ist aufgrund ihrer Breite und ihres Straßenaufbaues nicht geeignet für die Erschließung der Sonderbaufläche. Außerdem</p> | <p>Die bestehende Vereinbarung ist bekannt. Ein zukünftiger Ausbau der Straße durch die Gemeinde ist geplant. Die gesicherte Erschließung der Sonderbaufläche ist im Rahmen im Rahmen der nachgeordneten Planungen nachzuweisen.</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| | <p>befindet sich ein Teil der bestehenden Kreisstraße auf Privatgrund. (Gelb ist Landkreisfläche)</p>  | |
| 16 | <p>Die Erschließung des Grundstückes des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zur Kreisstraße ERH 35 sind nicht zulässig.</p> | <p>Der Hinweis wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt. In der Begründung wurde dies bereits erläutert.</p> |
| 17 | <p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> | <p><i>Allgemeine Information, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| STAATLICHES GESUNDHEITSAMT | | |
| 18 | <p>Mit der Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ ausgewiesen, wodurch der Bau eines Wellness- und Tagungsresort realisiert werden soll. Die von den Änderungen betroffenen Flächen befinden sich in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit einem Trinkwasserschutzgebiet. Altlasten in diesen Bereichen sind uns derzeit nicht bekannt. <u>Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB</u> Es liegen uns über die Areale derzeit keine weiteren Erkenntnisse über die im Umweltschutzbericht zu behandelnden Schutzgüter vor. Unsere Belange betreffend sind keine zusätzlichen Prüfungen erforderlich.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Planungen berücksichtigt.</p> |
| KREISBAUMEISTER | | |
| 19 | <p>Mir wurden die Projektentwicklungsgedanken vom [REDACTED], Stand 13.09.2024, vorgelegt. Dazu ein paar grundsätzliche Gedanken als Kreisbaumeister. In der heutigen Zeit ist es absolut zu begrüßen, dass ein örtliches Familienunternehmen sich nachhaltige Gedanken zu einer Zukunftsvision des Unternehmens macht. Im näheren Umkreis fehlt ein sogenanntes Wellnesshotel, das das Unternehmen gekonnt ergänzen und optimieren kann, gleichwohl die Standortkommune keine übliche Touristengemeinde darstellt. Ein Wellnesshotel sollte objektiv betrachtet natürlich so gelegen sein, dass die Erholung nicht durch Immissionen beeinträchtigt wird. Nur so hat das Vorhaben auch eine Zukunft. In der Tat liegt hier ein Zielkonflikt, da zum einen natürlich neue Siedlungseinheiten dem Anbindegebot entsprechen sollen, andererseits nicht angebundene Lagen durchaus immissionsschutzrechtlich weniger problematisch sind. Aus den mir vorliegenden Unterlagen sind diese Handlungsalternativen durchaus nachvollziehbar mit Vor- und Nachteilen gegenübergestellt worden. Es ist erkennbar, dass das nichtangebundene Grundstück</p> | <p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>der Zielstellung des Unternehmens am besten entsprechen würde. Aus städtebaulicher Sicht, auch unter dem Aspekt Denkmalpflege, Denkmalnähe ist es aus meiner Sicht durchaus zielführend, die nichtangebundene Variante weiterzuverfolgen und nicht von vornherein zu verwerfen. Auch durch eine behutsame, naturnahe architektonische Sprache kann erfahrungsgemäß durchaus eine gekonnte Lösung gefunden werden, die zum einen der Zukunftsvision des örtlichen Unternehmens und zum anderen eines des verträglichen städtebaulichen Kontext entspricht.</p> | |
|--|--|

02 – REGIERUNG VON MITTELFRANKEN VOM 27.02.2025

| | STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|----------|---|--|
| 1 | <p>Mit vorliegendem Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Adelsdorf die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotelneubaus westlich des Ortsteils Neuhaus zu schaffen und hierfür eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung darzustellen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3,35 ha (Flurnummer 392, Gemarkung Neuhaus). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar.</p> | <p><i>Allgemeine Information bzw. Zusammenfassung, nicht abwägungsrelevant.</i></p> |
| 2 | <p>Die in der Begründung aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind treffend genannt. Ausgeklammert wurde jedoch eine Auseinandersetzung mit den siedlungsstrukturellen Aussagen, insbesondere Ziel 3.3 LEP: Der gewählte Standort liegt ca. 500 m abgesetzt vom Siedlungskörper und widerspricht somit Ziel 3.3 LEP, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Ausnahmetatbestände nach 3.3 LEP sind für dieses Vorhaben nicht einschlägig. Zu dem Vorhaben fanden im Vorfeld Besprechungen der Höheren Landesplanungsbehörde sowohl mit den Vorhabensträgern (Hotelbetreiber) und der Oberster Landesplanungsbehörde (StMWi) als auch der Gemeinde Adelsdorf und dem Landratsamt Erlangen – Höchststadt statt. Dabei wurde von den Landesplanungsbehörden auf den drohenden Zielkonflikt hingewiesen, sollte an diesem Standort für das Vorhaben in der vorliegenden Form festgehalten werden. Diskutierte angebundene Standortalternativen um Neuhaus werden in der Begründung aufgezeigt, aber u.a. aus betriebswirtschaftlicher Sicht als ungeeignet bewertet (Lärmschutzmaßnahmen, ungünstige</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung verschiedener Alternativstandorte wird an dem Standort festgehalten.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | Grundstückszuschnitte, fehlende Verkaufsbereitschaft). Überlegungen zu einer möglichen Anbindung des geplanten Standortes enthält der vorgelegte Entwurf nicht. | |
| 3 | Darüber hinaus liegt der Standort inmitten eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan Region Nürnberg (RP 7). Gemäß Grundsatz 7.1.3.1 RP 7 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Eine angemessene Auseinandersetzung mit dieser Situation ist in den Planungsunterlagen nicht dokumentiert. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde verwiesen. | In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dieser Grundsatz wird im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, indem (1) bereits auf Ebene des FNP umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden (Ein- und Durchgrünung, Besucherlenkung, besondere Berücksichtigung artenschutzfachlicher Aspekte) und (2) insgesamt 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus beleuchtet werden, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Hinzu kommt, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (sowohl im Rahmen des Artenschutzes, als auch im Rahmen der Eingriffsregelung), in einem möglichst engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planstandort umgesetzt werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen also mit Aufwertungen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes einhergehen. |
| 4 | Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung , die die planungsrechtliche Grundlage für ein Hotelprojekt darstellen soll, ist in der vorliegenden Form nicht vereinbar mit Ziel 3.3 LEP , so dass gegenüber der Flächendarstellung an diesem Standort Einwendungen aus landesplanerischer Sicht zu erheben sind. Es wird daher empfohlen, Planungsalternativen zu prüfen, die in Einklang mit dem Anbindegebot 3.3 LEP stehen und naturschutzfachlich abgestimmt sind. Für Rückfragen und Beratungen hierzu stehen wir selbstverständlich auch weiterhin gerne zur Verfügung. | Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens werden insgesamt 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Hierbei handelt es sich sowohl um Standorte, die im Einklang mit dem Anbindegebot stehen, als auch um Standorte, die eine Lage im offenen Landschaftsraum aufweisen. |
| 5 | <u>Hinweise des Sachgebietes Städtebau:</u> Durch die nicht angebundene Lage des Plangebietes außerhalb der Siedlungsflächen benachbarter Ortsteile, im städtebaulichen Außenbereich gelegen, wird der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche nicht auskömmlich Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Punkt 4 BauGB). | Es wurden bereits 7 alternative Standorte geprüft, im weiteren Verfahren erfolgt die Bewertung einer weiteren Fläche im Umfeld von Neuhaus. Zusätzlich wird auf die Innenentwicklungspotenziale genauer eingegangen. Es stellt sich jedoch heraus, dass diese Alternativen nicht |

| | | |
|----------|--|---|
| | <p>Auch angesichts der Bemühungen der Gemeinde z.B. im Zuge der Städtebauförderung und der damit verbundenen Stadtsanierung im Hauptort, sollten Innenentwicklungspotenziale bestehender Ortsteile und an städtebauliche Innenbereiche angebundene Flächen bevorzugt für künftige Entwicklungen genutzt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Begründungen zur Alternativstandortsuche erscheinen im Zuge der Abwägung als nicht stichhaltig genug, da sich ein Konzept für das Maß, die Betriebsart und die architektonische Lösung samt Parkraumkonzept der künftigen Hotelnutzung aus den Gegebenheiten vor Ort und dem angebotenen Bestandsangebot ableiten bzw. darauf baulich reagieren können.</p> <p>Die Gefahr der Bildung einer künftigen Splittersiedlung und die damit verbundene Ausweitung von Siedlungsfläche sowie Infrastruktur stehen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen (§ 1a Abs. 2 BauGB).</p> | <p>weniger empfindlich bzw. problematisch zu bewerten sind, als der gewählte Standort.</p> |
| <p>6</p> | <p><u>Hinweise des Sachgebietes Naturschutz:</u> Wir haben die vorgelegte Planung trotz der fehlenden städtebaulichen Anbindung (Zielverstoß Regionalplanung) hinsichtlich der naturschutzfachlich relevanten Umweltbelange geprüft.</p> <p><u>Standortprüfung - Landschaft</u> Die geplanten Bauflächen liegen in einem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Landschaftsraum. Der Standort liegt exponiert. Das geplante Bauvorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und den Naturhaushalt verbunden. Da keine Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen vorhanden ist, würde das Bauvorhaben zu einer Zersiedelung der Landschaft führen.</p> | <p>Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens werden insgesamt 8 Standort-alternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Hierbei handelt es sich sowohl um Standorte, die im Einklang mit dem Anbindegebot stehen, als auch um Standorte, die eine Lage im offenen Landschaftsraum aufweisen. Die angeführte Standortalternativenprüfung wird im Rahmen des Weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt. Standortalternativen, die sich schutzgutübergreifend durch eine deutlich geringere Standortempfindlichkeit auszeichnen, bestehen jedoch nicht.</p> |
| <p>7</p> | <p>Der Geltungsbereich der 15. Änderung des FNP liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „LB 2 Aischtal und Weihergebiet des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Landkreis Erlangen-Höchstadt sind nur knapp 5 % der Landkreisfläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, daher kommt den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten eine besonders hohe Bedeutung zu. Mit der Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten wird planerisch ein landschaftliches und ökologisches Verbundsystem gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen gesichert.</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 02-3 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanung).</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>Die Kulturlandschaft des Aischgrundes wird maßgeblich durch seine intensive traditionelle Teichwirtschaft (Teichketten) um den Fluss Aisch und dessen Seitentäler geprägt.</p> <p>Der Aischgrund verfügt neben den Teichketten als charakteristische historische Kulturlandschaftselemente über eine Reihe von Landschaftselementen und Lebensraumtypen mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch landschaftliche Vorbehaltsgebiete bzw. Landschaftsschutzgebiete wird diese charakteristischen Landschaft mit ihren ökologischen Besonderheiten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsraum für den Menschen erhalten.</p> | |
| 8 | <p><u>Auswirkungen Naturhaushalt</u></p> <p>Das geplante Sondergebiet liegt innerhalb eines überregional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunktes für ökologisch wertvolle Feuchtgebiete und Stillgewässer. Die Erhaltung und Verbesserung dieser Lebensräume ist für den Fortbestand von spezialisierten Arten mit besonderen Standort- und Habitatansprüchen essentiell.</p> <p>Die Flächen nördlich der Kreisstraße, unmittelbar angrenzend an das Projektgebiet liegen in der Feldvogelkulisse für den Kiebitz. Die Brutplätze von Kiebitzen liegen in offenen, zumeist flachen und baumarmen Landschaften. Störungen an den Brutplätzen durch Freizeitnutzungen stellen eine erhebliche Gefährdung dar. Kiebitze brüten in Kolonien und sind relativ brutplatztreu und reagieren empfindlich auf vertikale Strukturen wie Baumreihen, Siedlungen, große Hofanlagen oder ähnlichem. Diese Störungen müssen einen Mindestabstand von mindestens 100 m zu den Brutplätzen einhalten. Das geplante Wellness- und Tagungshotel ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts verbunden. Außerdem verursacht der Bau und Betrieb eines Hotels eine erhebliche Störung für brütende Kiebitze im Gebiet. Es ist mit einem Ausbau der Kreisstraße und zunehmenden Verkehr zu rechnen. Dadurch verkleinert und verschlechtert sich der Lebensraum für den Kiebitz zusätzlich.</p> <p>Die Offenlandflächen im Bereich des geplanten Hotelstandortes sind Lebensraum von Feldlerche und Rebhuhn. Das Vorhaben würde zusätzlich zu einer Zerstörung des Lebensraums für diese Arten führen.</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-8 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz).</p> |
| 9 | <p><u>Auswirkungen Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiet</u></p> <p>Im Nahbereich des geplanten Standortes liegen das FFH-Gebiet „Teiche und Feuchtflächen im Aischgrund, Weihergebiet bei Mohrhof“ sowie das SPA-Gebiet „Aischgrund“. Die Natura 2000 Gebiete sind Lebensraum spezialisierter Arten der Feuchtlandsräume, vor allem Amphibien und Vögel. Die umgebenden Flächen sind wichtige Nahrungsflächen für die hier brütenden</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-9 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz).</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>Vogelarten, außerdem wichtige Rastflächen für Zugvögel im Frühjahr und Herbst. Bei Verwirklichung des Hotelprojekts sind erhebliche nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete zu erwarten. Weiterhin liegt im Wirkraum des geplanten Hotels das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen Ziegenanger bei Neuhaus“. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Flächen innerhalb und außerhalb der Schutzgebiete. Daher ist nach unserer Auffassung eine Verträglichkeit des Projekts mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete unwahrscheinlich (Flächenverlust, Zunahme Lärm, Zunahme Lichtverschmutzung, Störungen durch Freizeitaktivitäten).</p> | |
| 10 | <p><u>Strategische Umweltprüfung (SUP)</u> Bei FNP Änderungen sind die allgemeinen Anforderungen nach §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Die Prüfung von Standortalternativen zur Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“ wurde bei der Planung nicht schlüssig dargelegt. Nach Art. 5 SUP-RL sind im Umweltbericht realistisch umsetzbare, mögliche Standortalternativen zu ermitteln, zu beschreiben und anhand der von festgelegten Kriterien zu bewerten. Es ist sicherzustellen, dass die mit dem Projekt verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einer Umweltprüfung unterzogen wurden. Die alternativen Standorte sind anhand aller Schutzgüter in der Umweltprüfung zu bewerten. Aktuell wurde die Prüfung der Standortalternativen ausschließlich auf das Schutzgut Mensch beschränkt und ist daher unzureichend bearbeitet. Nach Auffassung der höheren Naturschutzbehörde stehen auch wesentliche Belange des Naturschutzes der Planung entgegen. Der 15. Änderung des FNP kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-7 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz). Die Standortalternativenprüfung wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzt.</p> |

03 – PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG VOM 28.02.2025

| | STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|--|
| 1 | <p>Der Geltungsbereich des o. g. Vorhabens der Gemeinde Adelsdorf befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets LB 2 „Aischtal und Weihergebiet des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken“ (s. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP7)). Gemäß Grundsatz 7.1.3.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Laut Begründung zu Ziel 7.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) erfordert die Beanspruchung von Natur und Landschaft durch verschiedene Nutzungen ein wirksames Konzept zu deren Erhalt. [...] Außerhalb der naturschutzrechtlich ausgewiesenen</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-8 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz).</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | Gebiete tragen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei. Das o. g. Vorhaben ist diesbezüglich mit den zuständigen naturschutzfachlichen Stellen intensiv abzustimmen und von diesen fachlich zu beurteilen. | |
| 2 | Des Weiteren sind gemäß Ziel 3.3 (LEP) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der gewählte Standort des o. g. Vorhabens befindet sich in deutlicher räumlicher Distanz zu der bestehenden Siedlungsstruktur und widerspricht somit dem e. g. Ziel. Ausnahmetatbestände nach Ziel 3.3 (LEP) sind für dieses Vorhaben nicht einschlägig. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 27.02.2025 zu o. g. Vorhaben verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird. | Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 02-2 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartigen Stellungnahme der Regierung, Höhere Landesplanung). Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung wird bei den weiteren Planungen ebenfalls berücksichtigt. |

04 – WASSERWIRTSCHAFTSAMT VOM 04.03.2025

| | STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|--|
| | <i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i> | |
| 1 | <p>Sachgebiet 4.4- Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</p> <p>Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.</p> <p>Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.</p> <p>Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.</p> <p>Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das</p> | <p>Der Geltungsbereich wurde hinsichtlich möglicher Überschwemmungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen geprüft, was in der Begründung bereits beschrieben wurde. Die allgemeinen Hinweise werden in der Begründung ergänzt und bei den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden. | |
| 2 | <p>Sachgebiet 4.2-Abwasserbeseitigung</p> <p>Mit der Änderung des FNP besteht Einverständnis, wenn nachfolgendes bei der Erstellung des BBPs berücksichtigt wird:</p> <p>Um den Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist die Neuversiegelung zu minimieren, die Erstellung von Gründächern und eine ortsnahe Versickerung, bzw. Muldenstruktur, sind in die Planung aufzunehmen und satzungsrechtlich festzuschreiben.</p> <p>Die natürlichen Abflussverhältnisse (Mulden, Gräben) sind zu beachten.</p> <p>Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht erlaubnisfähig.</p> | Die Hinweise werden im Rahmen der nachgeordneten Planung auf ihre Erforderlichkeit geprüft und bei Bedarf satzungsrechtlich vorgeschrieben. Hinweise zur Grundwasserabsenkung sind in der Begründung bereits enthalten. |

07 – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE VOM 14.02.2025

| | STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|--|
| 1 | <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht ausreichend.</p> <p>Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand zwar keine Bodendenkmäler, jedoch befindet sich ca. 250 m nordwestlich das auf einige von der Oberfläche zurückgehende Bodendenkmal D-5-6331-0066 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung), dessen genaue Ausdehnung unbekannt ist. Aufgrund dessen, der siedlungsgünstigen Lage nahe von Gewässern und der Denkmaldichte im Umfeld – eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas – sind im Plangebiet bisher unerkannte Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten. Weitere Informationen und Kriterien zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie auch unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.</p> <p>Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.</p> | Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. |
| 2 | <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|--|
| betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). | |
|---|--|

09 – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN VOM 04.03.2025

| STELLUNGNAHME | | ABWÄGUNG |
|-------------------------------|--|--|
| Bereich Landwirtschaft | | |
| 1 | <p>Die Planungen betreffen die Landwirtschaft durch den Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzten Kulturflächen. Der Verlust von landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte im Interesse aller auf ein Minimum beschränkt werden, um die regionale landwirtschaftliche Produktion zu stärken. Insbesondere mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Lebensmitteln sollte der Verlust landwirtschaftlicher Flächen nicht über ein unbedingt notwendiges Maß hinausgehen, vor allem wenn es sich um besonders ertragreiche Böden handelt. Dies sind im Landkreis Erlangen-Höchstadt alle Flächen mit einer Ackerzahl von mindestens 38 (nach Reichsbodenschätzung). Hier vorliegend ist hauptsächlich der nördliche Teil des Grundstückes FlurNr. 329 mit einer Ackerzahl von 41 als besonders ertragreiche Fläche anzusehen. Diese Flächen sind ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit entsprechend für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen. Der Verlust von Kulturland beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Ersatzflächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur schwer zu finden. Daher sollte bei der Planung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt werden. Wir verweisen auf Punkt 5.4.1 (Erhalt von Land- und Forstwirtschaftsflächen) im Landesentwicklungsprogramm Bayern und das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren. Die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Erholung“ befindet sich in einer stark landwirtschaftlich geprägten Umgebung mit intensiver landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung.</p> | <p>Der planbedingt zu erwartende Wirtschaftsflächenverlust ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Insgesamt wurden 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus geprüft, die jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt.</p> |
| 2 | <p>Außerdem befindet sich auf dem Grundstück [REDACTED] die vor einigen Jahren neu errichtete Kräutertrocknungshalle einer ortsansässigen Landwirtschaftsfamilie. Nach einem Brandfall einer Vorgängerhalle im Dorfgebiet wurde die neue Halle in enger Abstimmung und Einvernehmen mit Gemeinde, Landratsamt und Fachbehörden wegen der erwartbaren Geruchs- und Lärmemissionen ausdrücklich östlich des Ortes Neuhaus im Außenbereich errichtet (Überwiegend herrschen hier Westwinde). Die Landwirtschaftsfamilie hat seinerzeit für die Erschließung des Standortes [REDACTED] erhebliche Mehrkosten in Kauf genommen, um den Ort Neuhaus möglichst vor Geruchs- und Lärmemissionen zu schützen. Alternativ hätte der Neubau der Halle auch westlich von Neuhaus zu deutlich günstigeren Kosten errichtet werden können. Nun soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ in unmittelbarer Umgebung zur Kräutertrocknungshalle</p> | <p>Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | <p>errichtet werden. Ziel der Änderung ist u.a. eine Ansiedlung eines Hotelbetriebes.</p> <p>Geruchs- und Lärmbelästigungen sind somit nahezu unvermeidlich. Den weiteren Bestand und die betriebliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort sehen wir durch die Planungen gefährdet.</p> <p>Deshalb ist die Planung aus landwirtschaftlichfachlicher Sicht abzulehnen.</p> | |
| 3 | <p>Sollte allerdings diese Planung entgegen unserer Aussage trotzdem Bestandskraft erreichen und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wie vorgesehen umgesetzt werden, ist aus landwirtschaftlicher Sicht zwingend der folgende Hinweis in die Planungen mit aufzunehmen:</p> <p>Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hin-ausgehen.</p> | <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> |
| 4 | <p>Ausgleichsmaßnahmen sind zum aktuellen Stand der Planung noch nicht bestimmt. Sollten Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen werden, bitten wir darum, auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Zudem sollte bei der Auswahl von Ausgleichsflächen auf landwirtschaftliche Belange Rücksicht genommen werden. Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzbar bleiben.</p> | <p>Bei der Auswahl von Ausgleichsflächen werden die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt. Eine Zuordnung von Kompensationsflächen erfolgt erst in der nachfolgenden Planungsebene.</p> |
| Bereich Forsten | | |
| 5 | <p>Das dargestellte Vorhaben berührt Flächen mit Waldeigenschaft i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) nur mittelbar.</p> <p>Vom benachbarten Wald im Nordosten des Planungsgebietes können Gefährdungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sturmwurf - Waldbrand - Hygienische Probleme (Eichenprozessionsspinner) <p>auftreten.</p> <p>Das AELF empfiehlt daher in jedem Fall ein Abrücken einer eventuellen Bebauung von mindestens 30m zum Wald.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen finden im Rahmen der nachgeordneten Planungen Berücksichtigung.</p> |
| 6 | <p>Weitere mittelbare Effekte auf den Wald ergeben sich aus der Zerstückelung der Landschaft und der damit verbundenen Erschwerung der Jagdausübung. Das Waldgebiet ist vorwiegend Kiefern-dominiert und der Waldumbau zu klimastabilen Wäldern ist dringend und zeitnah voranzutreiben.</p> <p>Dies gelingt primär durch Ausnutzung der natürlichen Eichenverjüngung des Waldes. Diese kann sich nur zielgemäß entwickeln, wenn der Waldbau jagdlich erfolgreich unterstützt wird.</p> <p>Durch die geplante Zersiedelung der Fläche einhergehend mit der zu erwartende Beunruhigung von Wald und Flur durch verstärkte Freizeitnutzung ist aus der Sicht des AELF die Erreichung des landeskulturell</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Nähe der Sonderbaufläche zur Kreisstraße entstehen hinsichtlich der Jagdausübung keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen.</p> |

| | |
|--|--|
| wichtigen Waldumbaus durch beabsichtigte Maßnahme stark behindert. | |
|--|--|

10 – DIE AUTOBAHN DES BUNDES GMBH VOM 31.01.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|--|
| <p>Belange des Baulasträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen. Das Plangebiet der Flurnummer 329 der Gemarkung Neuhaus, liegt aus Sicht des Straßenbaulasträgers ca. 1,7 Kilometer von der Bundesautobahn A3 entfernt.</p> <p>Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulasträger nicht eingefordert werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den Planungen berücksichtigt.</p> |

11 – BAYERNWERK NETZ GMBH VOM 19.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| <p>1 In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens bei der Planung zu berücksichtigen und weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.</p> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Anlagen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.</p> |
| <p>2 <u>20 kV-Freileitung:</u> Im betroffenen Bereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich dieser Freileitungen beträgt in diesem Bereich 10,0 m beidseitig der Leitungssachse. Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufes besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Eine Nachprüfung vor Ort ist unbedingt zu empfehlen. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung. Wir bitten nachstehende Einschränkungen des Schutzzonenbereiches der Freileitung in die Flächennutzungsplanänderung mit aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. | <p>Die Freileitung kreuzt den Geltungsbereich der 15. Änderung geringfügig an der nordöstlichen Ecke. Somit liegt auch die Schutzzone von 10 m über dem Änderungsbereich. Dies wurde in der 12. Änderung des FNP redaktionell angepasst und wird bei der 15. Änderung fortan berücksichtigt. Die Hinweise zu den Einschränkungen im Schutzzonenbereich werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. • Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 6,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten. • Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. • Um nicht die geforderten Abstände nach DIN VDE bei Baumschnittarbeiten und für Erntezwecke zu unterschreiten, dürfen keine Obstbäume innerhalb der Schutzzone gepflanzt werden. • Nachstehende Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen (siehe Merkblätter zur Unfallverhütung) in der Nähe von 20 kV-Freileitungen sind unbedingt zu beachten. Wir bitten beauftragten Firmen vor Baubeginn diese auszuhändigen. Bei nötiger Abschaltung der 20 kV-Freileitung melden Sie sich bitte unter der Tel.: [REDACTED]. • Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel, Be- und Endladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) sind zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr. <p>Wir bitten Sie uns Bauvorhaben im Leitungsbereich zuzusenden. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nimmt zwar den Bauherren in die Pflicht und entlastet die Gemeinde, aber unsere Erfahrungen zeigen, dass dies nicht immer beachtet wird. Insbesondere wenn das zuständige Landratsamt im Zuge des vereinfachten Baurechts eine Baugenehmigung erteilt.</p> <p>Sollten oben genannte Einschränkungen der Schutzzone missachtet und hierbei die Abstände nach DIN VDE 0210 zu unserer Freileitung dauerhaft unterschritten werden, ist ein Umbau der 20 kV-Freileitung nötig. Die notwendigen Kosten hierfür sind vom Verursacher zu übernehmen.</p> | |
| 3 | <p>Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung anzufordern. Ansprechpartner ist das [REDACTED]. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

12 – DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH VOM 18.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|--|---|
| <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir werden zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Bebauungsplan noch detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | <u>STELLUNGNAHME</u> | <u>ABWÄGUNG</u> |
|---|--|---|
| 1 | <p>Das Vorhaben zur Errichtung eines Wellness Resorts im Außenbereich, weit außerhalb der Ortsgrenzen im landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen und sensiblen Umfeld südlich vom Naturschutzgebiet (NSG) Ziegenanger und im Einflussbereich der Vogelschutz- und FFH-Gebiete „Aischgrund“ bzw. der „Teiche und Feuchtfächen im Aischgrund“, lehnen wir am geplanten Standort ab.</p> <p>Eine Umsetzung am derzeit geplanten Standort wäre mit erheblichen Auswirkungen auf Landschaftsbild, Natur und Naherholungsqualität (Zunahme Besucher- u. Lieferverkehr, Verkehrslärm, Zersiedelung, ggfs. Lichtsmog) verbunden. Entgegen der Zielsetzung „Erholung“ würde sich durch das Vorhaben für die Allgemeinheit und ortsansässige Bevölkerung der Erholungswert in einer bislang landschaftlich besonders reizvollen und ruhigen Lage des Aischgrunds verschlechtern. Auch für den Regional-Tourismus wäre die landschaftliche Beeinträchtigung letztlich abträglich. Die vorgelegte Alternativenprüfung ist nicht stichhaltig. Es sind bessere Standorts- und auch Ausführungsalternativen im obigen Sinn gegeben. Auch dort sollte die Anzahl der Gäste aufgrund der konzentrierten Naturareale um Neuhaus reduziert werden.</p> <p>Unsere Ablehnung zum Vorhaben an diesem Standort begründen wir im Detail wie folgt:</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-7 bis 01-9 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartig gelagerten Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz).</p> |
| 2 | <p>Landesentwicklungsplan (LEP Bayern), Landschaftsschutz</p> <p>→ Nach dem LEP Bayern ist Bauen im Außenbereich nur erlaubt, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und dieser nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Ausnahme einer touristischen Einrichtung (Hotel) ist aufgrund zu erwartender schädlicher Umwelteinwirkungen am geplanten Standort nicht erlaubt (LEP 3.3 Z, Ausnahme 9).</p> <p>→ Die geplante raumgreifende ein- oder wenig-geschossige Bauweise ist mit den Zielen einer „maßvollen Flächeninanspruchnahme“ sowie des „Schutzes typischer Orts- und Landschaftsbilder“ des LEP Bayern nicht vereinbar. An einem anderen Standort wären ggfs. auch mehrgeschossige Gebäudeausführungen landschaftsverträglich und würden weniger Fläche beanspruchen.</p> <p>→ Erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der touristisch wertvollen Weiherlandschaft und artenreichen Feldflur nordöstlich von Neuhaus durch Errichtung eines zusätzlichen bis zu ca. 300 m langen Gebäudekomplex entlang der bislang wenig frequentierten Kreisstraße ERH35. Die weithin sichtbaren baulichen Einrichtungen stellen einen Präzedenzfall für unnötige Landschaftszersiedelung und zusätzlichen nächtlichen „Lichtsmog“ dar, zumal davon ausgegangen werden muss, dass mit dem Vorhaben weitere bauliche Einrichtungen und Begleitinfrastrukturen (Parkplätze, Rückhaltebecken, Beleuchtungsanlagen, etc.) verbunden sind, die im derzeitigen Planungsstand noch nicht konkretisiert sind.</p> | <p>Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens werden insgesamt 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus beleuchtet, die sich jedoch durchweg nicht deutlich weniger empfindlich als der vorgesehene Planstandort darstellen. Hierbei handelt es sich sowohl um Standorte, die im Einklang mit dem Anbindegebot stehen, als auch um Standorte, die eine Lage im offenen Landschaftsraum aufweisen. Aus diesem Grund wird weiterhin an diesem Standort festgehalten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeinde der laufenden städtebaulichen Weiterentwicklung Rechnung tragen. Der Flächennutzungsplan gibt dabei ein vorbereitendes Konzept vor, das nur als Selbstbindung für die Gemeinde rechtliche Folgen hat. Durch das Vorhaben wird ein großer Beitrag zum Tourismus im gesamten Landkreis geleistet. Dem misst die Gemeinde bei der</p> |

| | | |
|-----------------|---|--|
| | <p>→ Zu befürchten ist ferner, dass das Vorhaben Forderungen nach raumgreifenden Folgeprojekten im Umfeld auslöst, wie z. B. nach einem bereits vor vielen Jahren bei Heppstädt geplanten Golfplatz.</p> | <p>Abwägung mit anderen Belangen größeres Gewicht bei.</p> |
| <p>3</p> | <p>Lebensqualität, Landwirtschaft</p> <p>→ Eine deutliche Zunahme von Störwirkungen und Verlärmung durch den, lt. Begründung zum FNP erwarteten, „starken Besucher- und Lieferverkehr“ ist zu erwarten. Hierdurch wird der Naherholungs- und Freizeitwert dieses Landschaftsraumes eingeschränkt. Die, bislang nur gering befahrene, und bei Radfahrern beliebte Kreisstraße ERH35, wird signifikant mehr belastet. Dies ist umso problematischer, als sich das Vorhaben auch noch im bedeutenden Naherholungsraum des stark verdichtet bebauten Ortsteils „Seeside“ in Adelsdorf befindet.</p> <p>→ Ein landwirtschaftlicher Betrieb hatte aus Emissionsgründen die Möglichkeit bekommen, einen Teil seines Betriebs in den Außenbereich und gesicherten Abstand zur Siedlung zu verlegen, um den Betrieb langfristig zu erhalten. Dies würde hierdurch in Frage gestellt.</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-8 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartig gelagerten Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz). Der Erhalt und die Weiterentwicklung ortsansässiger (landwirtschaftlicher) Betriebe hat für die Gemeinde oberste Priorität. Aufgrund der bekannten Problematik fanden bereits Gespräche zwischen dem Betreiber der nahegelegenen Kräutertrocknungsanlage, dem Eigentümer der Sonderbaufläche und der Gemeinde statt. Die Thematik wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> |
| <p>4</p> | <p>Natur</p> <p>→ Neben lokalen Flächenverlusten und Störwirkungen im Umfeld der Sonderbaufläche, können Freizeitaktivitäten zugereister Übernachtungsgäste sowie Betriebs- und Lieferverkehr zusätzliche Störwirkungen auch im weiteren Umfeld auslösen, wodurch z. B. störungsempfindliche Bodenbrüter wie Kiebitz und Rebhuhn, aber auch lärmempfindliche Vogelarten wie die Zwergdommel negativ betroffen sind.</p> <p>→ Bereits aktuell sind wichtige bestehende Naherholungsangebote und Besuchermagneten, wie das parkartige Teichgebiet an den Schlossweihern von Neuhaus, das Naturschutzgebiet Ziegenanger oder gastronomische Angebote von Besuchern stark frequentiert und drohen durch eine so deutliche Ausweitung überlastet zu werden, auf Kosten ihrer Qualität für Naherholung und Naturerleben auch durch Ortsansässige.</p> <p>→ Durch Kulissen- und Störwirkungen des Vorhabens und das damit verbundene zusätzliche starke Gästeaufkommen, angrenzend zu feuchten Ackerlagen in der zum Teil unmittelbar anliegenden Feldbrüterkulisse, sind Lebensraumverluste und deutliche Verschlechterungen der Lebensraumeignung für stark gefährdete Bodenbrüter in der Feldflur sowie im nahe gelegenen NSG Ziegenanger zu erwarten. Die als Suchräume für geplante Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Bereiche sind für diese Vogelarten völlig ungeeignet.</p> <p>Statt effektiver Maßnahmen zum Erhalt unserer, seit Jahren rückgängigen Brutfolge der Kiebitze, wird riskiert, dass die ehemals typischen Vögel nun endgültig aus dem Landschaftsraum vertrieben werden. Im Endbericht zum</p> | <p>Auf die Abwägungsinhalte Ziff. 01-7 bis 01-10 wird an dieser Stelle verwiesen (Behandlung der inhaltlich gleichartig gelagerten Stellungnahme des Landratsamtes, Naturschutz).</p> |

| | | |
|-----------------|---|---|
| | <p>Projekt „Erhebung der Kiebitz-Brutbestände inkl. Maßnahmenplanung“ der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt und unter Mitarbeit des BN wurde festgestellt, dass sich „Im NSG Ziegenanger landkreisweit mit Abstand die besten Voraussetzungen bieten, um auch im Grünland wieder eine größere Kiebitz-Kolonie und möglicherweise auch andere Wiesenbrüter anzusiedeln.“ Auch als Schutzgut des entsprechenden Teilgebietes des Vogelschutzgebietes „Aischgrund“ dürfen die Voraussetzungen zur Verbesserung der Populationen von Kiebitz und anderen Wiesenbrütern nicht verschlechtert werden, sondern die Wiederherstellung eines guten Erhaltungszustandes ist verbindliches Ziel.</p> <p>→ Unweit südöstlich befindet sich vor dem Waldrand ein sehr bedeutender Sandacker mit seltener Ackerwildkrautflora und Vorkommen hochbedrohter Arten (vgl. ASK-Daten bzw. Kartierung Regierung von Mittelfranken).</p> | |
| <p>5</p> | <p>Alternativen Die vorgenommene Alternativenprüfung ist größtenteils nicht stichhaltig: Mit Ausnahme der unmittelbar an FFH- und Vogelschutzgebiete angrenzenden, definitiv ungeeigneten Teilflächen 1 und 2, liegen alle betrachteten Alternativflächen in landschaftlich weniger sensiblen Bereichen und besserer Ortsanbindung:</p> <p>→ Insbesondere die Alternative 3 erscheint geeignet. Der pauschale Verweis auf bestehende Lärmbelastung ist hier übertrieben, zudem wäre diese minimierbar und ist offenbar auch derzeit der ortsansässigen Bevölkerung ganzjährig zumutbar. In diesem Fall würden auch Wohngebiete von Neuhaus von ggfs. nur lokalen Lärmminimierungsmaßnahmen profitieren.</p> <p>→ Selbst die Alternativen 6 und 7 wären evtl. für das Vorhaben zu gewinnen, auch wenn dies einen reduzierten Vorhabensumfang und eine geringere Gästezahl bedeuten müsste. Eine gute Planung sollte auch hier eine geeignete Umsetzung erlauben, abgesehen davon, dass hier kein privilegiertes Bauen erlaubt ist.</p> <p>→ Auch Nr. 4 und 5 wären bezüglich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft deutlich weniger problematisch und in Verbindung mit lokalen Lärmschutzmaßnahmen auch geeignet.</p> <p>→ Nr. 5 könnte bei ungenügender Fläche nötigenfalls nach Süden geringfügig erweitert werden. Zur Wohnbebauung hin können Maßnahmen zur Lärmminimierung vorgesehen werden. Auch ein angrenzendes Sondergebiet PV im FNP steht einem Wellness-Resort nicht entgegen bzw. könnte dies nötigenfalls auch geändert bzw. angepasst werden.</p> | <p>Die angeführte Standortalternativenprüfung wird im Rahmen des Weiteren Planaufstellungs-verfahrens ergänzt. Standortalternativen, die sich schutzgutübergreifend durch eine deutlich geringere Standortempfindlichkeit auszeichnen, bestehen jedoch nicht.</p> |
| <p>6</p> | <p>Wenngleich auch die Alternativstandorte je nach Standort negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Feldbrüter, Landschaftsbild, verkehrliche Mehrbelastung) und auf die Naherholungsqualität im Freien voraussichtlich haben, würde der BN das Vorhaben an einem der oben genannten geeigneteren Standorte für verträglich halten. Gleichwohl muss man bedenken, dass durch Klimawandel und fortschreitendes Artensterben und durch immer weiteres Eindringen des Menschen in die</p> | <p>Standortalternativen, die sich schutzgutübergreifend durch eine deutlich geringere Standortempfindlichkeit auszeichnen, bestehen nicht (siehe Abwägungen oben).</p> |

| | |
|--|--|
| Natur letztere schleichend unter die Räder kommt, was nicht in unserem Sinne sein darf. | |
|--|--|

16 – BAYERISCHER BAUERNVERBAND VOM 03.03.2025

| | STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|----------|---|--|
| 1 | Zu oben genannten Flächennutzungsplan haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung: Emissionen , vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche zu dulden . | Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. |
| 2 | Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken . | Der planbedingt zu erwartende Wirtschaftsflächenverlust ist der Gemeinde Adelsdorf bewusst. Insgesamt wurden 8 Standortalternativen im Umfeld der Ortslage Neuhaus geprüft, die jedoch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt sind und sich durchweg nicht deutlich weniger empfindlich darstellen. Teilweise ist die Betroffenheit agrarstruktureller Belange an Alternativstandorten auch höher einzustufen. Der geplanten Sondernutzung wird am Planstandort Vorrang gegenüber Belangen der Landwirtschaft eingeräumt, um die touristischen Angebote in der Region zu stärken. Im Zuge der weiteren Planaufstellung werden die geprüften Standortalternativen schutzgutübergreifend ausführlicher dargestellt. |
| 3 | Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen . Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege. | Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt. |
| 4 | Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht. Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin . | Die vorgebrachten Hinweise werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. |

24 – GEMEINDEWERKE ADELSDORF VOM 03.02.2025

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG |
|---|---|
| Für das zu überplanendes Areal ist keine Nahwärmeversorgung vorgesehen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

Die Gemeindebürger haben das Recht auf Einsichtnahme in die genehmigte Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 3 Satz 2 GO und können somit auch die eingereichten Stellungnahmen einsehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerung, unter Hinweis auf die vom Büro Valentin Maier Bauingenieure AG gemachten Anmerkungen zur Kenntnis. Der Abwägungsbeschluss wird nicht gefasst.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0