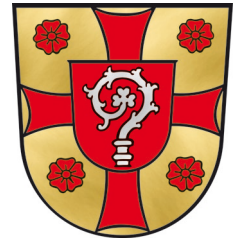


Gemeinde Adelschlag
VG Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels



Gemeinde Adelschlag
Landkreis Eichstätt
Mitglied der VG Nassenfels

24. Änderung des Flächennutzungsplans
zur Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 35 „AN DER RÖMERVILLA“
im Ortsteil Möckenlohe der Gemeinde Adelschlag

Begründung
inkl. Umweltbericht

Stand: Vorentwurf für die Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
22.09.2025

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 22.09.2025

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Verfahren	2
3. Bestandserhebung	2
3.1 Lage und Größe	2
3.2 Raumordnung, übergeordnete Planung	3
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)	3
3.2.2 Schutzgebiete	5
3.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.3 Vorbelastungen im Planungsgebiet	6
4. Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept	7
5. Auswirkungen der Planung	7
6. Flächenbilanz	7
7. Umweltbericht	8
7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	8
7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	8
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.3.1 Bereich 1	10
7.3.2 Bereich 2	11
7.3.3 Bereich 3	12
7.4 Ausgleich	13
7.4.1 Naturschutz	13
7.4.2 Artenschutz	13
7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7.6 Zusätzliche Angaben	13
7.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Adelschlag möchte im Ortsteil (OT) Möckenlohe neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt die Gemeinde im Osten von Möckenlohe, westlich des Baugebietes ‚Am Buxheimer Weg‘, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Buxheimer Weg‘ (Satzungsbeschluss am 15.01.2018) wurde eine mögliche Erweiterung des Baugebiets vorgesehen.

Im laufenden Verfahren zum Bebauungsplan kam jetzt heraus, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans (im Zuge der Aufstellung des BP ‚Am Buxheimer Weg‘) lediglich für den Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanumgriffs rechtens ist. Die Bereiche außerhalb des damaligen Umgriffs gelten weiterhin größtenteils als Mischgebietsfläche. Um nun den Bebauungsplan ‚An der Römervilla‘ rechtskräftig zu machen, ist der Flächennutzungsplan noch entsprechend zu ändern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat in der Sitzung vom 22.09.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB.

3. Bestandserhebung

3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Osten des OT Möckenlohe der Gemeinde Adelschlag im Landkreis Eichstätt.

Es gibt 3 Änderungsbereiche:

1. Bereich Bebauungsplan ‚An der Römervilla‘ (inkl. angrenzende bebaute Flächen + Rücknahme von Mischgebietsflächen zu Flächen für Landwirtschaft (rd. 19.570,00 m²))
2. Bereich Rücknahme von Mischgebietsflächen zu Flächen für Landwirtschaft (rd. 1.465,00 m²)
3. Bereich der bestehenden Kläranlage (rd. 2.490,00 m²)

Insgesamt haben die Bereiche eine Fläche von rd. 23.525,00 m² (2,4 ha).

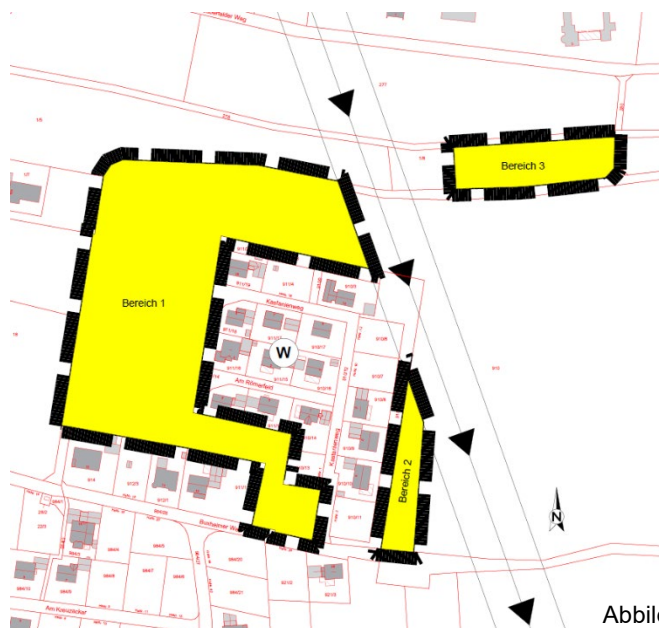


Abbildung 1: Geltungsbereich FNP-Änderung (ohne Maßstab)

Die Geltungsbereiche umfassen folgende Flurnummern (alle Gemarkung Möckenlohe):

- 1/2, 910/1, 911, 911/21, 912, 912/2, 913 (ganz)
- 901, 910, 910/2, 901 (je Teilflächen)

Im Norden des Planungsgebietes grenzt zunächst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, danach folgen der Tauberfelder Weg und die Villa rustica (Römervilla) bzw. weitere landwirtschaftliche Flächen.

Im Osten grenzt das Baugebiet ‚Am Buxheimer Weg‘ an.

Im Süden und Westen schließt größtenteils die bestehende Bebauung des OT Möckenlohe an.

3.2 Raumordnung, übergeordnete Planung

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Adelschlag und der Landkreis Eichstätt sind Teil der Planungsregion 10 Ingolstadt. Die Gemeinde Adelschlag ist als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

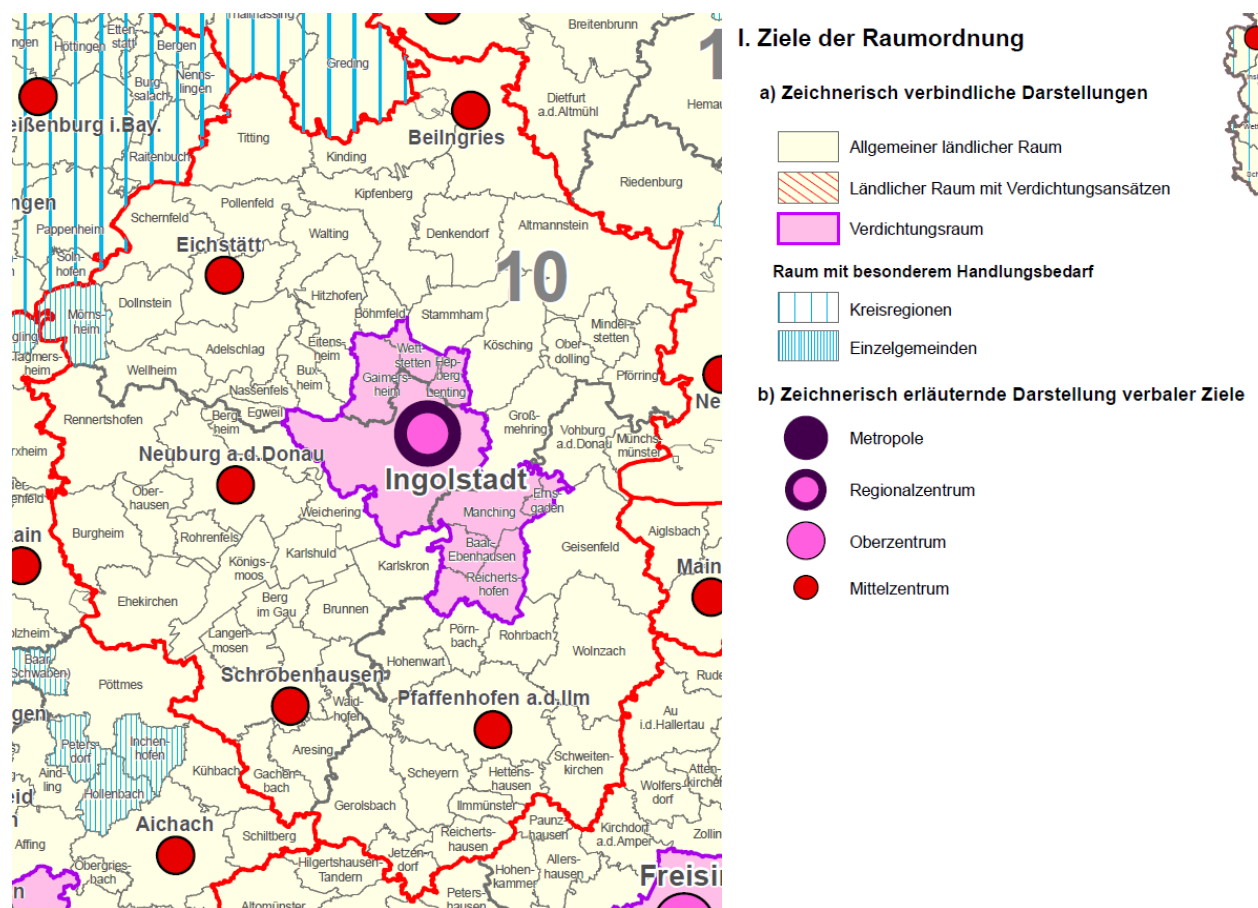


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern

In der Karte 1 des RP liegt Adelschlag im allgemeinen ländlichen Raum. Adelschlag wird nicht als Grundzentrum eingestuft.

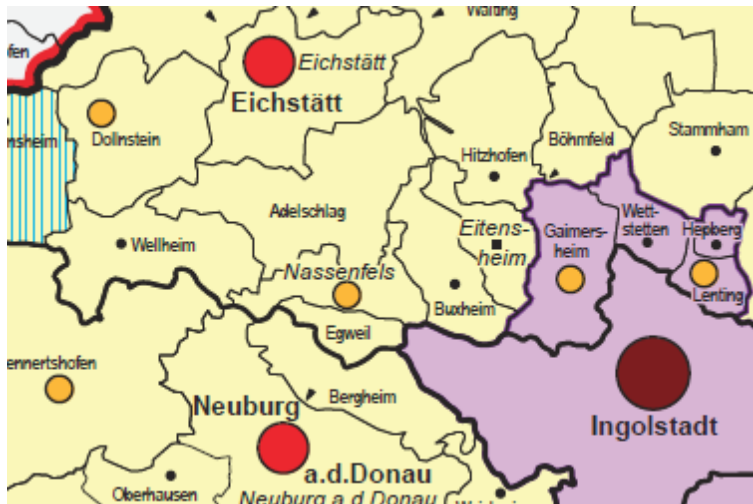


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des RP Ingolstadt

In der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der OT Möckenlohe an einem regional bedeutsamen Straßenzug. Vorranggebiete für Bodenschätze oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

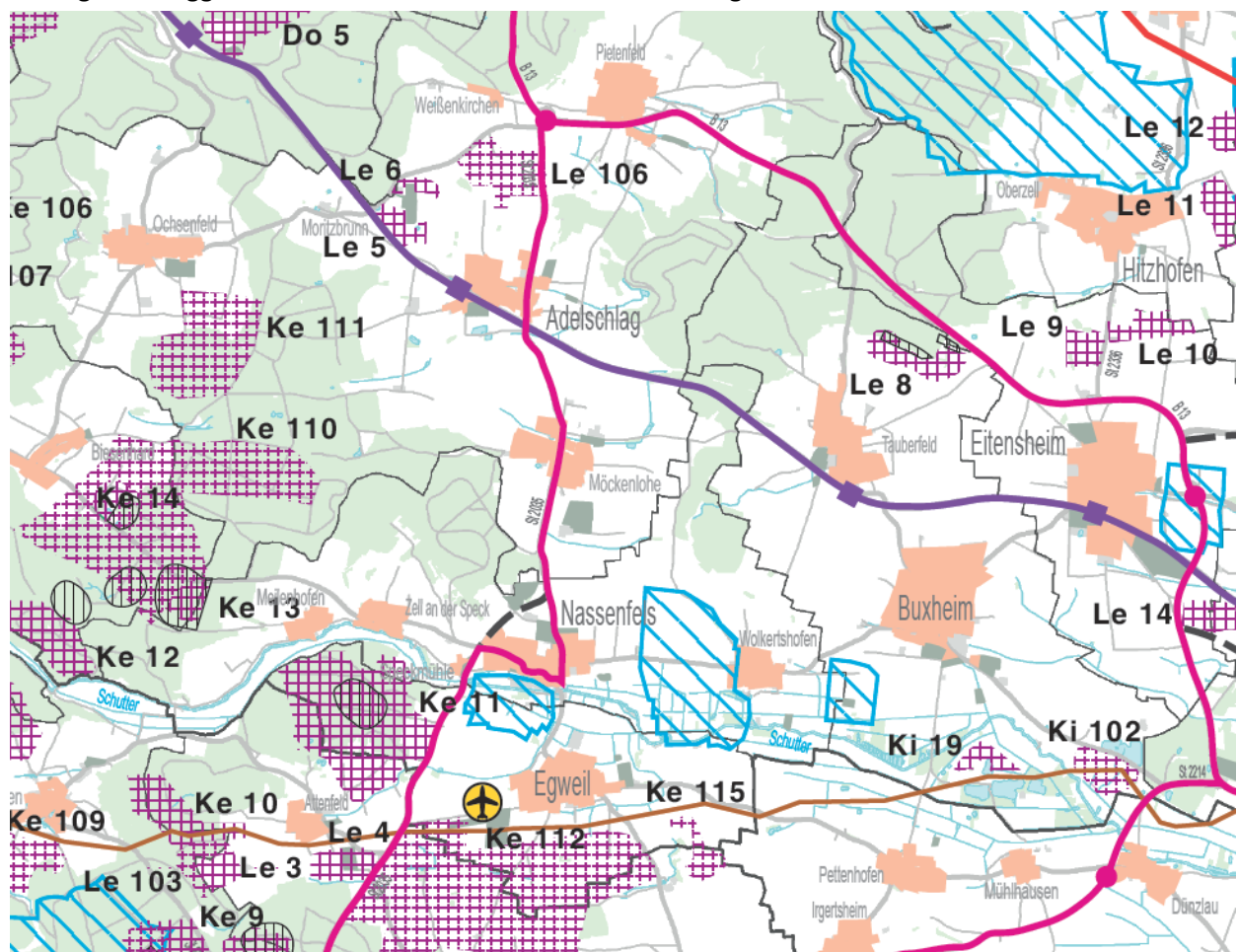


Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung des RP Ingolstadt

3.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete

- Naturpark: Altmühltal NP-00016
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: westlich angrenzend befindet sich ein kartiertes Biotop Nr. 7133-0069-001 ‚Hecke, naturnah‘. In dieses wird jedoch nicht eingegriffen.

Denkmaldaten

- Es befindet sich ein Teil des Bodendenkmals D-1-7133-0014 (Villa rustica der Römischen Kaiserzeit, Siedlung des späten Neolithikums bis frühen Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der Völkerwanderungszeit, Körpergräber der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters.) im Umgriff.

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen: --

3.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

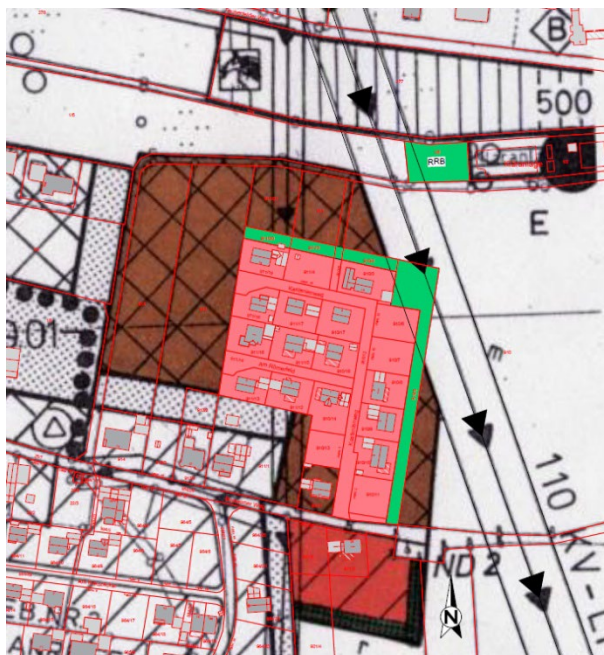


Abbildung 5: Auszug aus gültigem FNP (inkl. Berichtungsbereich durch BP 'Am Buxheimer Weg')

Im geltenden Flächennutzungsplan werden die Änderungsbereiche dargestellt als gemischte Baufläche und Grünfläche.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll zum einen ein Teil als Wohnbaufläche dargestellt werden, im nördlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Der nordöstliche sowie östliche Teil wird von gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Zudem wird der Bereich der bestehenden Kläranlage als Versorgungsfläche (Abwasser: Kläranlage) dargestellt.

Bestehende Nutzung

Aktuell wird ein Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt, ein Teilbereich ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, ein Teil wird als privater Garten genutzt. Zudem ist die Kläranlage bestehend und in Betrieb.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

3.3 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Auch die im Nordosten befindliche Kläranlage, sowie die Pferdehaltung bei der Villa rustica im Norden können Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auslösen.

Bezüglich der Einschätzung der Geruchsbelastung für das geplante Gebiet wurde ein Gutachten erstellt. Dieses ist in der Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Georisiken

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Carbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

4. Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept

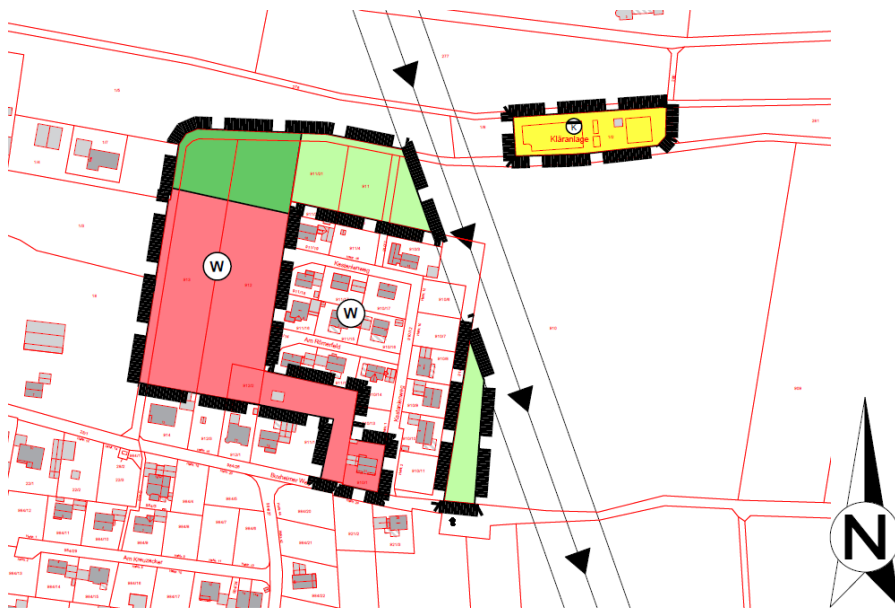


Abbildung 6: geplante Darstellung FNP

Ziel der Änderung ist es im Bereich des Bebauungsplan „An der Römervilla“ Baurecht zu schaffen.

Die Flächen sollen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im südwestlichen Bereich würde ein kleiner Bereich öffentliche Grünfläche, die sich aber in Privatbesitz befindet, und gemischte Baufläche übrigbleiben. Diese sollen ebenfalls in Wohnbaufläche umgewidmet werden, da das dem Bestand entspricht.

Im Norden entsteht eine Eingrünung und anschließend die Ausgleichsfläche. Beides soll als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Zwei Bereiche werden von gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen.

Die Kläranlage wird entsprechend ihrem Bestand als Versorgungsfläche ausgewiesen.

5. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan „An der Römervilla“ kann Rechtskraft erlangen. Es würden Bereiche aus der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche) in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Und bestehende Bebauung und Strukturen würden entsprechend ihrem Bestand dargestellt werden.

6. Flächenbilanz

	bestehender FNP	24. Änderung	Differenz
öffentliche Grünfläche	2.814,2 m ²	3.484,5 m ²	+ 670,3 m ²
gemischte Baufläche	18.220,7 m ²	--	- 18.220,7 m ²
Wohnbaufläche	--	12.342,9 m ²	+ 12.342,9 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	--	5.207,5 m ²	+ 5.207,5 m ²
Gesamt (ohne Versorgungsfläche)	21.034,9 m²	21.034,9 m²	--
Bei der Kläranlage kann die Bestandsdarstellung aus dem aktuellen FNP nicht genau festgestellt werden!			
Versorgungsfläche	--	2.490,2 m ²	+ 2.490,2 m ²
Gesamt (inkl. Versorgungsfläche)		23.525,1 m²	--

7. Umweltbericht

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Adelschlag möchte im Ortsteil (OT) Möckenlohe neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt die Gemeinde im Osten von Möckenlohe, westlich des Baugebietes ‚Am Buxheimer Weg‘, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Buxheimer Weg‘ (Satzungsbeschluss am 15.01.2018) wurde eine mögliche Erweiterung des Baugebiets vorgesehen.

Im laufenden Verfahren zum Bebauungsplan kam jetzt heraus, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans (im Zuge der Aufstellung des BP ‚Am Buxheimer Weg‘) lediglich für den Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanumgriffs rechtens ist. Die Bereiche außerhalb des damaligen Umgriffs gelten weiterhin größtenteils als Mischgebietsfläche. Um nun den Bebauungsplan ‚An der Römervilla‘ rechtskräftig zu machen, ist der Flächennutzungsplan noch entsprechend zu ändern.

7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

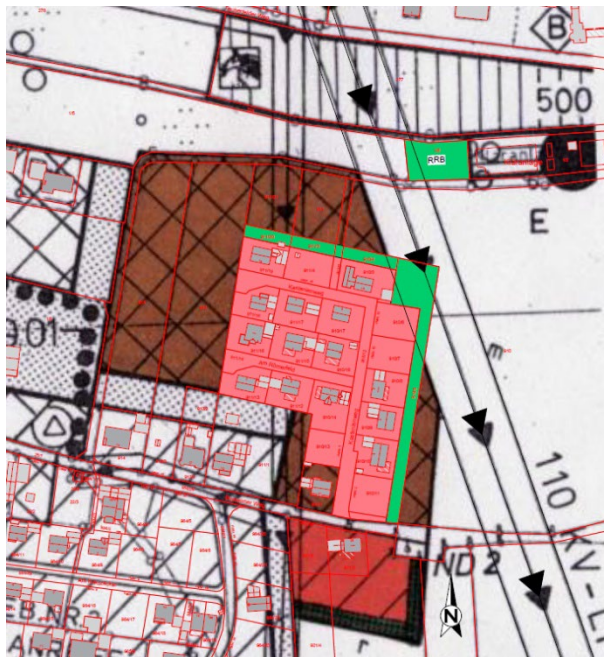


Abbildung 7: Auszug aus gültigem FNP (inkl. Berichtigungsbereich durch BP 'Am Buxheimer Weg')

Im geltenden Flächennutzungsplan werden die Änderungsbereiche dargestellt als gemischte Baufläche und Grünfläche.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll zum einen ein Teil als Wohnbaufläche dargestellt werden, im nördlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Der nordöstliche sowie östliche Teil wird von gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Zudem wird der Bereich der bestehenden Kläranlage als Versorgungsfläche (Abwasser: Kläranlage) dargestellt.

Bebauungspläne

- Östlich grenzt der Bebauungsplan ‚Am Buxheimer Weg‘ an
- Südlich grenzt der Bebauungsplan ‚Kreuzacker‘ an

Schutzgebiete

- Naturpark: Altmühltal NP-00016
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: westlich angrenzend befindet sich ein kartiertes Biotop Nr. 7133-0069-001 ‚Hecke, naturnah‘. In dieses wird jedoch nicht eingegriffen.

Denkmaldaten

- Es befindet sich ein Teil des Bodendenkmals D-1-7133-0014 (Villa rustica der Römischen Kaiserzeit, Siedlung des späten Neolithikums bis frühen Bronzezeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der Völkerwanderungszeit, Körpergräber der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und des frühen Mittelalters.) im Umgriff.

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen: --

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen für die drei Teilbereiche einzeln beschrieben.

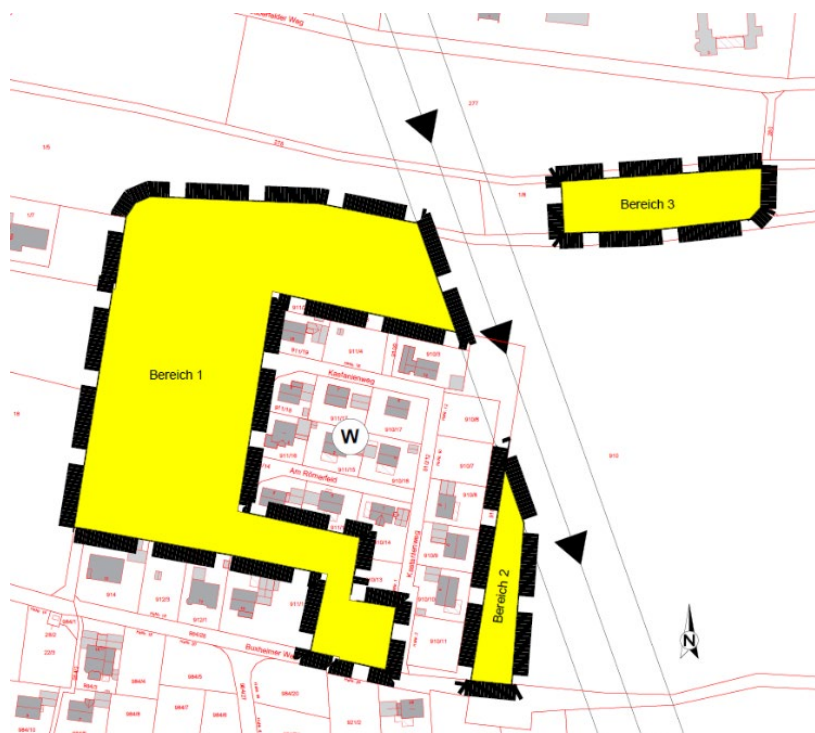


Abbildung 8: Lage der drei Bereiche der Flächennutzungsplanänderung

7.3.1 Bereich 1

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch benachbarte Bebauung und angrenzende Nutzung (Kläranlage, Pferdehof) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker) bzw. Privatgarten - gemischte Bebauung laut FNP möglich	- neutral/keine: Immissionswert der TA Luft für allgemeines Wohngebiet wird eingehalten (Geruchsgutachten wurde zum BP erstellt)	
Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsfunktion	- neutral/keine :kein Verlust von Erholungsfläche	
Tiere /Pflanzen	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - ein Teil Privatgarten - gemischte Bebauung laut FNP auf dem Großteil der Fläche möglich	- gering: Festsetzung von Grünflächen im nördlichen Bereich - Privatgärten bleiben bestehen	
Boden	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - vorherrschend Braunerde	- gering: Versiegelung der Fläche, aber Festsetzung einer großen Grünfläche; Versiegelung wäre durch Darstellung gemischte Baufläche schon möglich gewesen	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung - potentielle Baufläche mit Reduktion der Frischluft und Erwärmung	- gering: Es bleibt eine großzügige Grünfläche erhalten; zum Teil werden Flächen zurückgenommen und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen	
Landschafts- /Stadt- bild	- Ortsrandlage, an drei Seiten von Bebauung umgeben	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen des Ortsbildes	
Kultur- /Sachgüter	- Bodendenkmal vorhanden	- gering: Denkmalrechtliche Erlaubnis ist erforderlich und das gesamte Gebiet wird vor Umsetzung untersucht	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als gemischte Baufläche zur Verfügung stehen und somit ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden können, was bei Nichtänderung der Darstellung keinen Einfluss auf den Umweltzustand hat. Durch die Festsetzung der Grünflächen und die Rücknahme von gemischter Baufläche zu Fläche für die Landwirtschaft wird im Gegenteil ein kleinerer Bereich als jetzt vorgesehen bebaubar,

was eher einen positiven Einfluss auf den Umweltzustand zur Folge hat.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potential für eine gemischte Baufläche bieten. Es würde eine Flächenversiegelung stattfinden und mehrere Schutzgüter würden beeinträchtigt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch die Reduzierung von Baurecht sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung. Im Rahmen der Aufstellung des BP werden Ausgleichsflächen ausgewiesen.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Buxheimer Weg‘ war schon eine Erweiterung des Baugebietes geplant.

7.3.2 Bereich 2

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Wohngebiet, landwirtschaftliche Flächen) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker)	- neutral/keine: Reduzierung der ge- mischten Baufläche	
Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsfunktion	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	
Tiere /Pflanzen	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung - potentielle gemischte Baufläche	- neutral/keine: Reduzierung der gemischten Baufläche	
Boden	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - vorherrschend Braunerde	- neutral/keine: Reduzierung der gemischten Baufläche	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung - potentielle Baufläche mit Reduktion der Frischluft und Erwärmung	- neutral/keine: Reduzierung der gemischten Baufläche	
Landschafts- /Stadtbild	- Ortsrandlage umgeben von freier Landschaft	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen	
Kultur- /Sachgüter	- Bodendenkmal nicht betroffen	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:*

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern. Es wird keine Versiegelung stattfinden und die Fläche bleibt nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

- *voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potential für eine gemischte Baufläche bieten. Es würde eine Flächenversiegelung stattfinden und mehrere Schutzgüter würden beeinträchtigt werden.

- *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

Durch die Reduzierung von Baurecht sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung sowie Ausgleichsflächen notwendig.

- *anderweitige Planungsmöglichkeiten:*

--

7.3.3 Bereich 3

Umweltbericht:

- *Bestandsbeschreibung und Bewertung:*

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine: keine Auswirkung auf angrenzende Wohnbebauung (Geruchsgutachten für beide Bauungspläne vorhanden)	
Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsfunktion	- neutral/keine	
Tiere /Pflanzen	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine	
Boden	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine	
Wasser	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine	
Luft/Klima	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine	
Landschafts- /Stadt- bild	- bestehende Kläranlage	- neutral/keine	
Kultur- /Sachgüter	- bestehende Kläranlage	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern. Es handelt sich um eine bestehende Kläranlage. Es wird lediglich die Darstellung im FNP angepasst.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten. Es handelt sich um eine bestehende Kläranlage.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

7.4 Ausgleich

7.4.1 Naturschutz

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen von Baugenehmigungen erbracht.

7.4.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Untersuchungen müssen im Rahmen von verbindlicher Bauleitplanung durchgeführt werden.

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind hier nicht untersucht worden. Es stehen keine anderen Flächen zur Verfügung. Zudem ist der Bereich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Buxheimer Weg‘ und bei der Erschließung des Gebiets als Erweiterung berücksichtigt worden. Auch ist eine Bebauung an diesem Standpunkt sinnvoll, da das Grundstück an zwei Seiten bereits an bestehende Bebauung angrenzt und somit eine Art Lückenschluss entsteht und der Eingriff in das Landschaftsbild und die weiteren Schutzgüter sehr geringgehalten werden kann.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

7.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiete liegen im Nordosten des OT Möckenlohe der Gemeinde Adelschlag, im Umfeld des bestehenden Baugebiets ‚Am Buxheimer Weg‘.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen.

Adelschlag, den

.....

A. Birzer
(1. Bürgermeister)