



BESCHLUSSVORLAGE

24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Adelschlag zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 35 ‚An der Römervilla‘: Abwägungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2025 den Billigungs- und Aufstellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag in der Fassung vom 22.09.2025 gefasst. Ebenso wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 25.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung hat daraufhin in der Fassung vom 22.09.2025, zusammen mit Begründung inkl. Umweltbericht in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025 in der VG Nasenfels öffentlich ausgelegt; parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Unterlagen konnten ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Adelschlag (<https://www.adelschlag.de/rathaus/buergerservice/laufende-bauleitplanverfahren/>) heruntergeladen werden.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nun gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

A) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen bzw. Bedenken zur Planung oder erklärten das Einverständnis mit der Planung:

- Gemeinde Hitzhofen; E-Mail vom 01.10.2025 (Eingang)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Schreiben vom 02.10.2025 (E-Mail-Eingang 01.10.2025)
- Planungsverband Region Ingolstadt; Schreiben vom 08.10.2025 (E-Mail-Eingang 09.10.2025)
- Stadtwerke Eichstätt; Schreiben vom 15.10.2025 (E-Mail-Eingang 16.10.2025)
- Vodafone GmbH; Schreiben vom 21.10.2025 (E-Mail-Eingang 21.10.2025)
- LRA Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 29.09.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)
- LRA Eichstätt – techn. Hochbau; Schreiben vom 07.10.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)
- LRA Eichstätt – Wasserrecht; Schreiben vom 22.10.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)
- LRA Eichstätt – Umweltschutz; Schreiben vom 24.10.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)
- LRA Eichstätt – Bauverwaltung; Schreiben vom 24.10.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt; Schreiben vom 23.10.2025 (E-Mail-Eingang 29.10.2025)
- Markt Dollnstein; Gemeinderatssitzung vom 29.10.2025 (E-Mail-Eingang am 05.11.2025)
- Gemeinde Walting; Gemeinderatssitzung am 18.11.2025 (E-Mail-Eingang am 20.11.2025) → Fristverlängerung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Bund Naturschutz
- Kreisbrandrat

- Kreisheimatpfleger
- Telefónica Germany GmbH Co. OHG
- Markt Nassenfels
- Markt Wellheim
- Gemeinde Buxheim
- Große Kreisstadt Eichstätt

B) Über die Anregungen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange ist Beschluss zu fassen:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 15.10.2025 (E-Mail-Eingang 15.10.2025)

Aus dem Schreiben des BLFD gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen den Hinweis auf die Notwendigkeit eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG.

Es ist zudem erforderlich, das genannte Bodendenkmal nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und im zugehörigen Kartenmaterial die Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung aufgenommen.

2. Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 08.10.2025 (E-Mail-Eingang am 08.10.2025)

Aus dem Schreiben der Regierung von Oberbayern gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Adelschlag beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neues Baurecht im Osten des Ortsteils Möckenlohe zu schaffen.

Das Plangebiet (ca. 2,3 ha) wird in drei Bereiche gegliedert: Bereich 1 umfasst ca. 1,9 ha, ist derzeit im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt und soll künftig überwiegend als Wohnbaufläche sowie als öffentliche Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Bereich 2 umfasst ca. 0,15 ha, ist derzeit ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt und soll künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. In Bereich 3 (ca. 0,25 ha) befindet sich die bestehende und laut Planunterlagen bislang nicht dargestellte Kläranlage. Diese Fläche soll als Versorgungsfläche (Abwasser: Kläranlage) dargestellt werden.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Das Vorgehen der Gemeinde, Innenentwicklungs potentielle durch entsprechen-

de Festsetzungen und Überarbeitungen bestehender Bauleitplanungen zu aktivieren und mit der vorliegenden Planung das Ziel zu verfolgen, Wohnraum zu schaffen, ohne dafür neue Siedlungsflächen auszuweisen sowie bereits ausgewiesene Flächen, die nicht entwickelt werden sollen, zurückzunehmen, wird positiv wahrgenommen und ist zu begrüßen.

Dieses Vorgehen entspricht dem LEP-Ziel 3.2, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, ebenso wie den Zielen der Flächensparoffensive, die 2019 vom Bayerischen Staatsministerium ins Leben gerufen wurde.

Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine unggliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (G) und (Z)).

Die geringfügige Neuausweisung im südlichen Teil von Bereich 1 grenzt direkt an bestehende Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen und somit an geeignete Siedlungsflächen an. Bei der Darstellung der Kläranlage (Bereich 3) als Versorgungsfläche handelt es sich nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP. Daher liegt sie weder im Anwendungsbereich des Anbindegebots nach LEP 3.3 (Z), noch eignet sie sich zur Anbindung weiterer Siedlungsflächen.

Schutzzone Naturpark Altmühlthal und Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt zur Gänze im Naturpark Altmühlthal. Im Naturpark Altmühlthal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltales nachhaltig gesichert bleiben (RP 10 7.1.10.4 Z). Die Schutzzone des Naturparks Altmühlthal soll weiterhin gesichert bleiben (RP 10 7.1.10.7 G). Wir bitten darum, diesen Belang entsprechend zu berücksichtigen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Biotopkartierung (Einzelhecken bei Möckenlohe). Es wird diesbezüglich empfohlen, bei Bedarf die Planungen mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Naturpark Altmühlthal ist in der Begründung bei dem Punkt Schutzgebiete bereits erwähnt.

Die Schutzzone im Naturpark Altmühlthal liegt in einem Abstand von mindestens 900 Metern. Daher wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Das Biotop wird bei dem Bebauungsplan ‚An der Römervilla‘ behandelt. In dieses wird nicht eingegriffen.

3. N-Ergie Netz GmbH; Schreiben vom 14.10.2025 (E-Mail-Eingang am 14.10.2025)

Aus dem Schreiben der N-Ergie Netz GmbH gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Die für die Anlagen bestehenden Schutzzonen haben wir nicht eingezeichnet. Diese werden im Zuge der Stellungnahmen zu eventuell nachfolgenden Bebauungsplänen ermittelt und mitgeteilt.

Planungen seitens der N-ERGIE Netz GmbH sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die übersandten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten.

Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bauleitplanverfahren wurde die N-Ergie ebenfalls beteiligt. Bei den Erschließungsmaßnahmen wird die N-Ergie ebenfalls beteiligt werden.

4. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Schreiben vom 17.10.2025 (E-Mail-Eingang am 20.10.2025))

Aus dem Schreiben des LfU gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.09.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Unsere nachfolgende Stellungnahme wurde bereits in der Begründung inkl. Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Im Planungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb

besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen 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 Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Die jeweils aktuellen am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können im Internet als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Karteninhalte > Inhalte hinzufügen > Geologie > Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Kürschner (Mail: thomas.kuerschner@lfu.bayern.de, Tel.: 09281 1800-4795), Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu Geogefahren wurde bereits aufgenommen. Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 22.10.2025 (E-Mail-Eingang am 22.10.2025)

Aus dem Schreiben der Telekom Technik GmbH gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Bekanntgabe Ihres Vorhabens.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

Wir werden zum Bebauungsplan „An der Römervilla“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.

Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C) Von Seiten der Bürger wurden folgende Anregungen zur Planung vorgebracht:

KEINE

Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag beschließt:

- Der Vorentwurf der 24. Flächennutzungsplanänderung – bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht - wird entsprechend der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse überarbeitet.
- Die Verwaltung wird beauftragt den so geänderten Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.