

Warum wir gegen das Hotelprojekt in Neuhaus sind

Im Vorfeld des Ratsbegehrens am 29.06.2025 werden vermehrt persönliche „Wahrheiten“ zum Besten gegeben. Darum haben wir uns entschieden, die für uns wichtigsten Argumente gegen das Hotelprojekt zusammen zu fassen. Diese stammen von den Fachbehörden und sind auf der Homepage der Gemeinde Adelsdorf einsehbar und nachzulesen.

Pfad: Stellungnahmen und Umweltbericht 15. Änderung des Flächennutzungsplanes – Sondergebiet „Erholung“ Neuhaus – Niederschrift TOP 1 - am Ziel :--) Öffentliche Sitzung – Puh das sind ja 62 Seiten zu lesen.

Kein Problem, wir verweisen kurz auf die entsprechende Seite und die Stellungnahme der jeweiligen Fachbehörde und komprimieren das Ganze auf 3 Seiten.

Landratsamt Erlangen-Höchstadt vom 27.02.2025

Untere Naturschutzbehörde Seite 40

Nr. 6

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.

Nr. 7

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.

Nr. 10 Seite 44

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.

Sachgebiet Tiefbau des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt

Nr. 15 Seite 45

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 befindet sich ein Teil der bestehenden Kreisstraße auf Privatgrund.

Regierung von Mittelfranken vom 27.02.2025

Nr. 2 Seite 47

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,

Nr. 3 Seite 48

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.

Nr. 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.

Nr. 6

Hinweise des Sachgebietes Naturschutz:

Wir haben die vorgelegte Planung trotz der fehlenden städtebaulichen Anbindung (Zielverstoß Regionalplanung) hinsichtlich der naturschutzfachlich relevanten Umweltbelange geprüft.
Standortprüfung - Landschaft

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.

Planungsverband Region Nürnberg vom 28.02.2025

Nr. 2 Seite 52

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 o. 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.

Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten vom 04.03.2025

Nr. 2 Seite 54

Nun soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ in unmittelbarer Umgebung zur Kräutertrocknungshalle errichtet werden. Ziel der Änderung ist u.a. eine Ansiedlung eines Hotelbetriebes. 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. Deshalb ist die Planung aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht abzulehnen.

Nr. 6 Seite 55

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. Dies gelingt primär durch Ausnutzung der natürlichen Eichenverjüngung des Waldes. Diese kann sich nur zielgemäß entwickeln, wenn der Waldbau jagdlich erfolgreich unterstützt wird. 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 wichtigen Waldumbaus durch die beabsichtigte Maßnahme stark behindert.

Bund Naturschutz, KV Höchstadt-Herzogenaurach vom 02.03.2025

Nr. 5 Seite 60

Die vorgenommene Alternativenprüfung ist großteils 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.

Vielen Dank für das Durchlesen der komprimierten vorstehenden 3 Seiten. Wir hoffen damit eine fundierte Entscheidungshilfe der Fachbehörden, der wir uns inhaltlich vollkommen anschliessen, für das anstehende Ratsbegehren gegeben zu haben.

Stimmen Sie deshalb gegen eine Fortführung der Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Erhalt unserer liebens- und lebenswerten Kultur- und Naturlandschaft.

Der Zersiedelung der Landschaft muss Einhalt geboten werden.