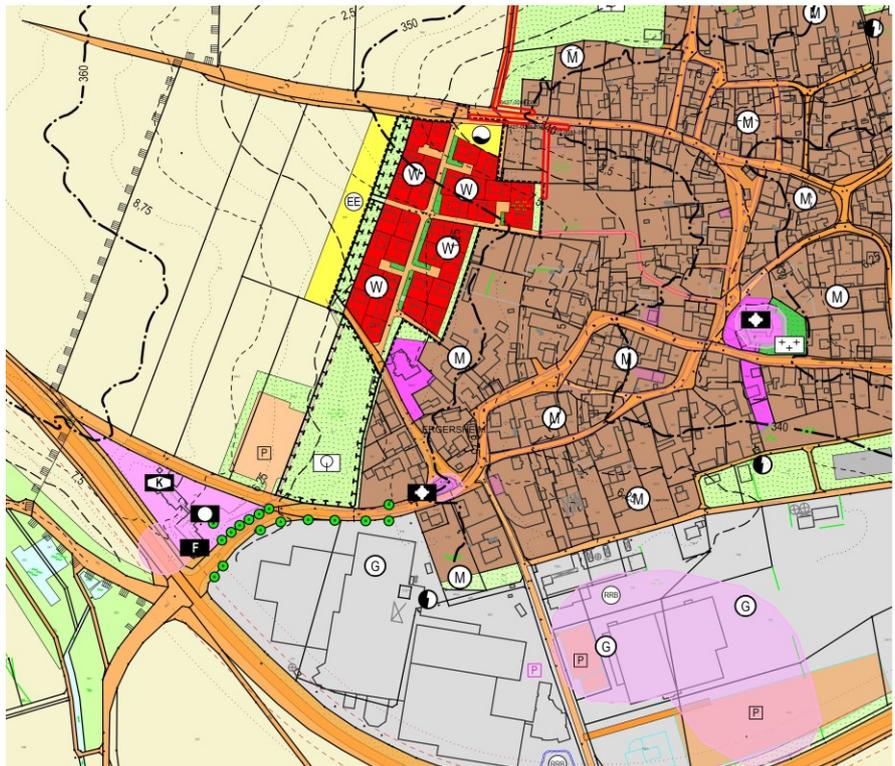


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

5. ÄNDERUNG



FASSUNG DES VORENTWURFES

APRIL 2022

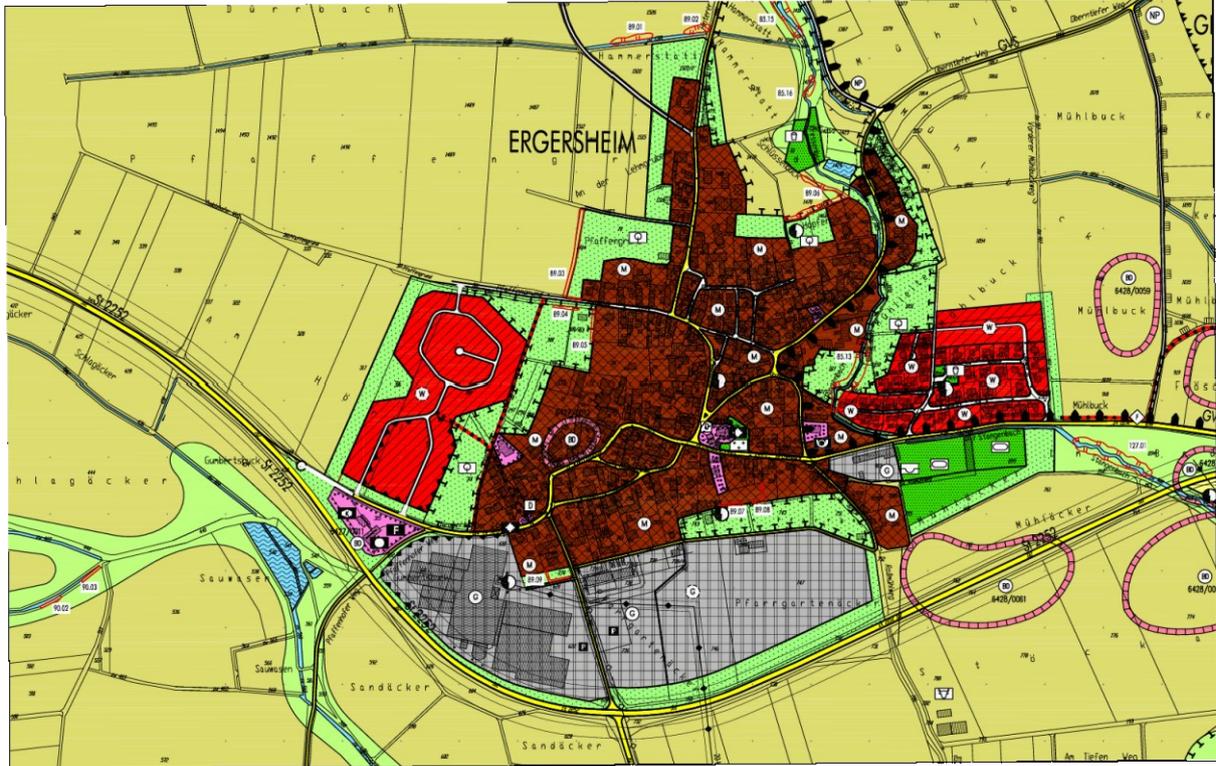
Architekten Stadtplaner Franke und Messmer BDA PartgmbB
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen

Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 32 91413 Neustadt/Aisch

Anlass der 5. Änderung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Az. 43-6100-Mo) aus dem Jahr 2004, wurde von den Büros Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart sowie den Landschaftsarchitekten Gudrun Doll, Marktbergel und Arc-Grün, Kitzingen erarbeitet.

Im Westen von Ergersheim wurde damals die größte Wohnbauentwicklung mit einer Fläche von 6,15 ha vorgesehen.



Darstellung FNP von 2004

Darüber hinaus war eine kleine Abrundung im Norden des Baugebietes Mühlbuck geplant, was in den letzten Jahren zum Bau von 12 Einfamilienhäusern und einer Villa führte. Eine Wohnbauentwicklung auf der Fläche im Westen fand seit der Ausweisung im Flächennutzungsplan 2004 nicht statt. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Gemeinde Ergersheim hat damit aktuell einen Entwicklungsstau zu verzeichnen.



Luftbild Bayernatlas 2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 1.2.1 Abs. 2 (Ziel) Demographischer Wandel

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 3.2 (Ziel) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Ergersheim bemüht sich schon einige Jahre die innerörtlichen Potenziale zu erwerben. Der Prozess der Innenentwicklung benötigt Zeit und muss als Entwicklung verstanden werden. Mit der Reduzierung der bislang geplanten Baufläche von 6,15 ha auf 3,0 ha wird versucht, den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Rechnung zu tragen.

Geplante Entwicklung

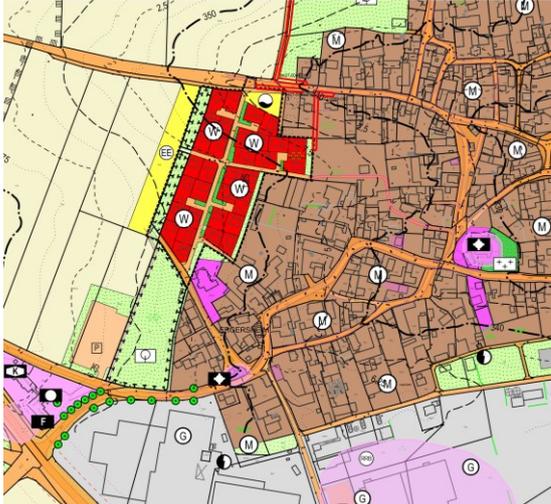
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Pfaffengrund“ soll nun eine Wohnbauentwicklung im Westen stattfinden, die deutlich kleiner geplant ist, als dies 2004 angedacht war: zum einen, weil dem Gedanken des Flächensparens Rechnung getragen wird, zum anderen soll gerade im Westen von Ergersheim der Zuwachs an zu entwässernden Flächen klein gehalten werden, um die Hochwassersituation bei Starkregenereignissen nicht weiter zu verschlechtern. Im Bebauungsplan wird deshalb ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken vorgesehen sowie der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben.

Weitere Gründe führten dazu, den Flächennutzungsplan im Rahmen des Parallelverfahrens an die neue Zielrichtung der städtebaulichen Entwicklung anzupassen:

- a) Die Gemeinde Ergersheim wird in den nächsten Jahren versuchen, den Spagat zwischen dem Erhalt der traditionellen Strukturen und den nachgefragten Wohnbauflächen zu schaffen. Hierzu ist die Verfügbarkeit von Flächen und ggf. Gebäuden, die einer Neunutzung zugeführt werden können zu berücksichtigen.
- b) Der Flächennutzungsplan 2004 formulierte als Entwicklungsziel: „Oberstes Ziel muss es sein, den historischen Altort mit den umgebenden grünen ‚Abstandsflächen‘ zu bewahren und den zeitgemäßen Nutzungsbedarf im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die überkommene Struktur einzufügen“. Der Erhalt eines eingegrünten Ortsrandes hat unbestritten große Qualität, allerdings war die damalige Flächennutzungsplanung noch vom Wunsch nach kräftigem Wachstum ausgegangen, von hohem Nachhol- und Auflockerungsbedarf einer Gemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum. Mit den aktuellen Flächenspargeboten ist dieses Planungsziel nicht mehr vereinbar, die Idee von 2004 war als „große Entwicklung“ vor dem Dorf noch verständlich. Von der Entwicklung eines kleineren, aber immer noch räumlich abgesetzten Baugebietes in den vom Flächennutzungsplan skizzierten Grenzen hatte sich allerdings die Gemeinde schon vor einiger Zeit verabschiedet.
- c) Da auch aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Baugebiet im Westen mit 6,15 ha nicht mehr in Frage kommt, wurde die Strategie entwickelt, ein deutlich kleineres Baugebiet als ersten Schritt einer Entwicklung zu sehen, die sich sukzessive von „Außen“ nach „Innen“ entwickelt und dabei die Verfügbarkeit der Flächen im Blick hat.
- d) Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche von 6,15 ha hatte mit ihrer ungewöhnlichen Form und der von der bestehenden Bebauung abgesetzten Lage den Charakter eines „Dorfes vor dem Dorf“, einer Trabantsiedlung, die nicht mit dem Dorf verbunden ist oder sein

will. Zusammen mit der Größe hätte dies zu einer eigentümlichen Konkurrenz mit dem Kernort geführt.

- e) Die nun vorliegende Planung ist weniger als halb so groß, verbindet sich mit dem Ort und erhält dabei den ortbildprägenden Baumbestand. Sie entwickelt in Verbindung mit der südlich gelegenen Streuobstwiese eine neue Kulisse am Ortsrand, bindet aber dabei das neue Wohnquartier an den Kernort an, in dem alle Wegeverbindungen und Zugänge erhalten werden.



Darstellung der geplanten Wohnbaufläche in der 5. Änderung des FNP

Die Gemeinde Ergersheim plant mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Pfaffengrund“ ein auch energetisch vorbildliches Wohnbaugebiet. Auf dem westlich an das Baugebiet anschließenden Grundstück soll eine Fläche von ca. 5.700 m² (ca. 0,57ha) für „Erneuerbare Energie“ ausgewiesen werden.



Bau eines Erdwärmekollektors

Zukünftig sollen Erdwärmekollektoren in 1 m bis 1,5 m Tiefe eingebaut werden (Konzept Fa. Zeitgeist engineering GmbH, Nürnberg), die auf der Basis von niedrigen Temperaturen das neue Wohnbaugebiet mit Wärme versorgen. Überdies sollen auch die Gemeindeverwaltung, Feuerwehr und der Kindergarten an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden.

Landschaftsplanung

Aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht ist eine Verkleinerung der Wohnbaufläche mit Angliederung an den Ort sehr zu befürworten. Die aktuelle Planung unterstützt grundsätzlich die im FNP von 2004 aufgeführten Ziele der Raumgliederung und Landschaftsgestaltung. Das Ziel der Ortsrandeingrünung bleibt erhalten und wird durch den geplanten Grünstreifen (Ausgleichsfläche) im Westen umgesetzt. Auch die alte Ortsrandeingrünung in Form von Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen bleibt erhalten und wird durch einen unbebauten Grünstreifen geschützt.

Artenschutz

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans „Pfaffengrund“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die u.a. das Vorkommen von Feldlerchen aufgezeigt hat. Durch die aktuelle, flächensparende Planung bleibt deutlich mehr Fläche und damit mehr Lebensraum für Flora und Fauna erhalten als im Flächennutzungsplan von 2004. Insgesamt werden mögliche Auswirkung der aktuellen Planung auf Natur und Landschaft deutlich geringer ausfallen, als bei einer Umsetzung der Planung von 2004.



Emskirchen, im April 2022

Architekten Stadtplaner BDA Franke und Messmer PartGmbH
Kerstin Gruber Freiraumplanung 91413 Neustadt an der Aisch