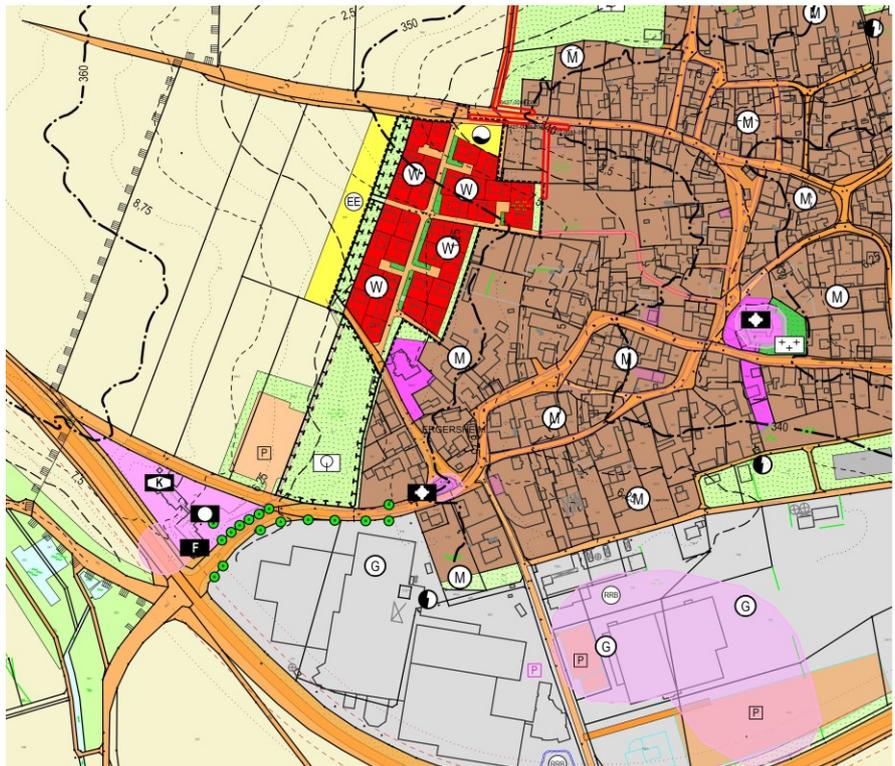


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

5. ÄNDERUNG



FASSUNG DER AUSLEGUNG

APRIL 2023

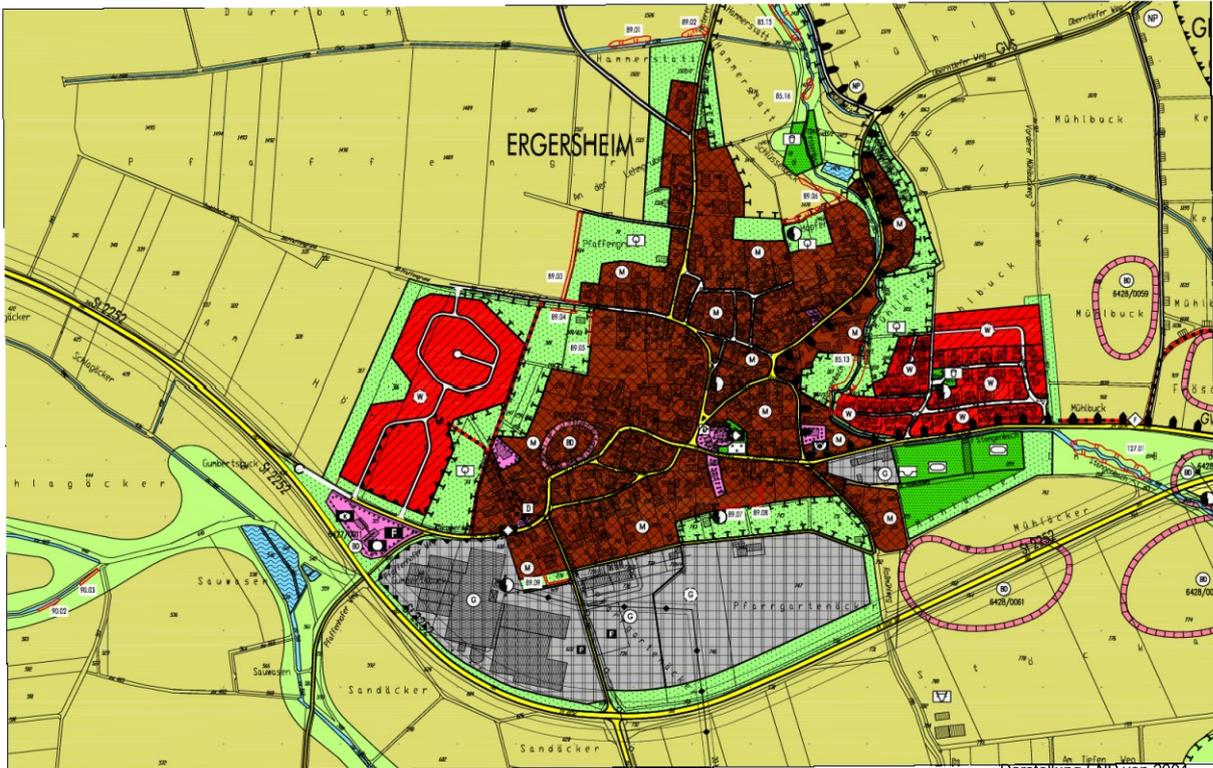
Architekten Stadtplaner Franke und Messmer BDA PartgmbB
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen

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.

LEP 3.3 (Grundsatz) Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

LEP 3.3 Abs.2 (Ziel)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Landesplanerische Rahmenbedingungen in Ergersheim

Am 31.12.2020 hatte Ergersheim 1.028 Einwohner. Diesen stehen 1.526 Arbeitsplätze gegenüber. Dabei stieg die bereits sehr hohe Anzahl an Arbeitsplätzen vom Jahr 2015 (1.144) bis 2020 (1.526) weiterhin enorm stark an, die Bevölkerung entwickelte sich aber rückläufig: 2011 waren es noch 1.110 EW, im Jahr 2020 nur noch 1028 EW.

Die Gemeinde Ergersheim hat damit in mehrfacher Hinsicht eine besondere Stellung innerhalb des Landkreises, ja sogar innerhalb Bayerns: eine überaus hohe Arbeitsplatzdichte bei sinkender Bevölkerungszahl.

Die statistischen Landesämter errechnen die Arbeitsplatzdichte einer Gemeinde aus der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze dividiert durch die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde im Alter von 15 bis unter 65 Jahre) multipliziert mit 1000.

Die Arbeitsplatzdichte dient - ähnlich den Zahlen zu Pendlern - als Kenngröße für die relative wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Gemeinde oder Region. So gelten Gemeinden mit geringer Arbeitsplatzdichte als „Schlafstadt“, solche mit hoher Dichte als „Wirtschaftszentren“.

Die Stadt mit der höchsten Arbeitsplatzdichte in Deutschland ist laut Wikipedia die Stadt Eschborn im südhessischen Main-Taunus Kreis mit einem Wert von 2.459 (33.522 Arbeitsplätze bei 13.635 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter). Zur Einordnung: der Wert der Stadt Uffenheim liegt bei 659, von der Stadt Neustadt Aisch bei 926 (Zahlen vom 31.12.2019).

Ergersheim weist dazu im Vergleich einen Wert von 2.335 (1.525 Arbeitsplätze bei 653 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter) auf, zählt damit wohl zu den Gemeinden mit der höchsten Arbeitsplatzdichte in

Deutschland und muss innerhalb des Landkreises als regionales Wirtschaftszentrum gesehen werden.

3. Bevölkerung 1987, 2011 und 2020 nach Altersgruppen und Geschlecht

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2020			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	80	7,6	32	6,2	40	3,6	24	4,4	59	5,7	34	6,9
6 bis unter 15	101	9,6	54	10,5	120	10,8	54	10,0	80	7,8	33	6,7
15 bis unter 18	38	3,6	21	4,1	66	5,9	36	6,7	28	2,7	15	3,0
18 bis unter 25	138	13,2	56	10,9	85	7,7	23	4,3	87	8,5	31	6,3
25 bis unter 30	89	8,5	45	8,7	63	5,7	30	5,5	40	3,9	14	2,8
30 bis unter 40	129	12,3	59	11,5	90	8,1	40	7,4	107	10,4	50	10,1
40 bis unter 50	121	11,6	63	12,2	215	19,4	105	19,4	106	10,3	52	10,5
50 bis unter 65	203	19,4	96	18,6	212	19,1	100	18,5	285	27,7	131	26,5
65 oder mehr	148	14,1	89	17,3	219	19,7	129	23,8	236	23,0	134	27,1
insgesamt	1 047	100,0	515	100,0	1 110	100,0	541	100,0	1 028	100,0	494	100,0

Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202100 –
Statistik kommunal 2021

6

Bayerisches Landesamt für
Statistik

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

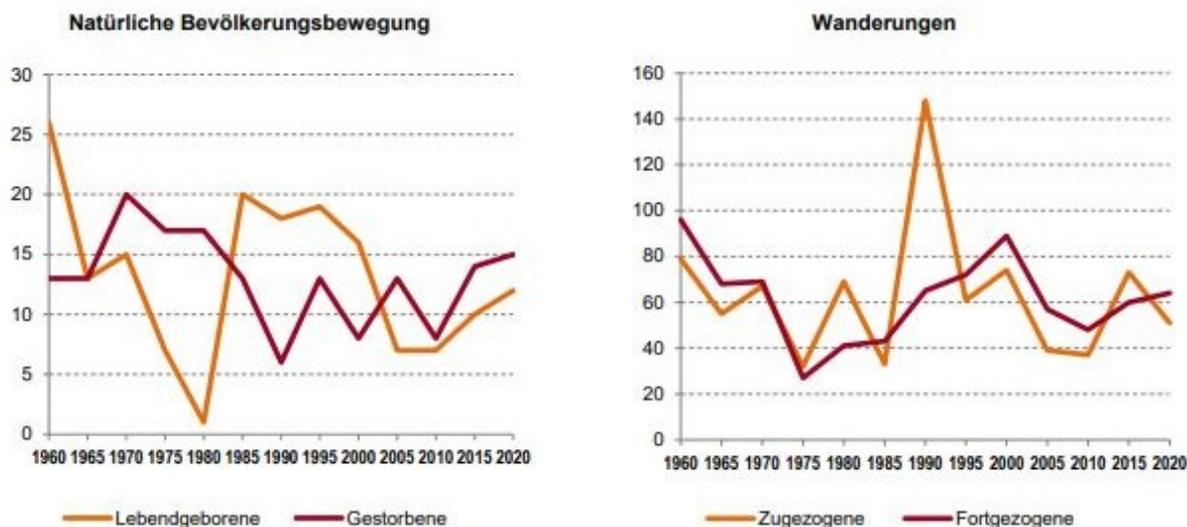
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	1 144	1 163	1 302	1 564	1 635	1 526
davon männlich	697	715	806	973	1 032	984
weiblich	447	448	496	591	603	542
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	10	.	10	12	.	.
Produzierendes Gewerbe	1 067	1 082	1 216	1 465	1 530	1 420
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	.	.	.	.	.
Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	.	.	.	.	34	.
Beschäftigte am Wohnort	425	445	447	450	461	453

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Die sehr hohe Arbeitsplatzdichte würde normalerweise ein sehr starkes Bevölkerungswachstum mit sich bringen, was jedoch in Ergersheim aufgrund fehlender verfügbarer Bauflächen über einen Zeitraum von rund 20 Jahren nicht stattfand. Die Versuche, die Innenentwicklung in Ergersheim zu fördern, zeigten nur geringen Erfolg bei der Aktivierung von Leerständen aufgrund fehlender Verfügbarkeit oder stießen auf die mangelnde Bereitschaft zur Sanierung von Bestandsgebäuden (in den letzten Jahren wurden bzw. werden 5 Häuser saniert). Alle auch fortlaufend unternommenen Anstrengungen konnten nicht zu einer Umkehr des Schrumpfungsprozesses beitragen.

Ergersheim weist aktuell sowohl in Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch bei Zu- und Fortzügen einen negativen Saldo auf (siehe nachfolgende Graphik).



Damit ist klar, dass Anstrengungen unternommen werden müssen, um diese nicht zu der wirtschaftlichen Prosperität passende negative Bevölkerungsentwicklung umzukehren – auch im Sinne einer Abschwächung des demographischen Wandels.

Und auch ökologische Gründe sprechen für eine bauliche Entwicklung von Ergersheim: zur Vermeidung von Verkehr sollten Arbeitsplätze und Wohnorte in möglichst geringer Entfernung zueinander liegen, was im Idealfall eine Erreichbarkeit ohne PKW ermöglicht. Wenigstens zu einem geringen Teil soll die nun geplante bauliche Entwicklung in Ergersheim diese Option bieten und den Bevölkerungsrückgang in einem Wirtschaftszentrum des Landkreises Neustadt/Aisch-Bad Windsheim beenden.

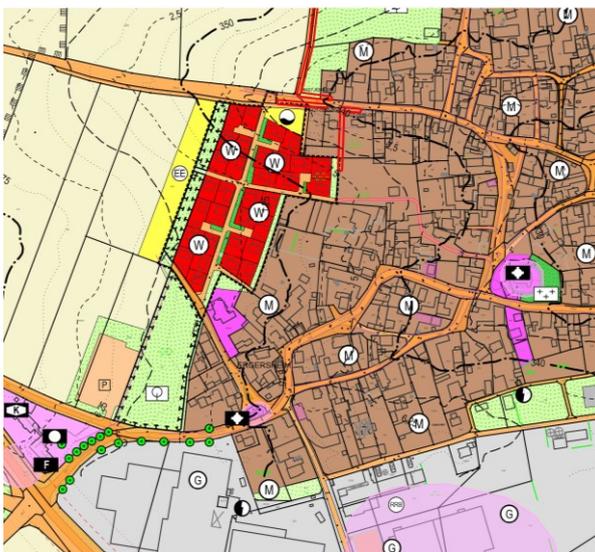
Geplante Entwicklung

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 Trabantensiedlung, 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 Wohnbaugesamt mit Wärme versorgen. Überdies sollen auch die Gemeindeverwaltung, Feuerwehr und der Kindergarten an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden.

Fazit: Die Gemeinde Ergersheim bemüht sich schon seit einigen Jahren 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.

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 2023

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