



Stadt Merkendorf
Landkreis Ansbach

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren im Bereich
des Bebauungsplanes Dorfgebiet „Gerbersdorf“



Begründung

ENTWURF / Stand: 24.02.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes für das Dorfgebiet „Gerbersdorf“ abzugleichen und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Dem Bedarf entsprechend beabsichtigt die Stadt Merkendorf eine organische Erweiterung der gemischten Bauflächen im Ortsteil Gerbersdorf.

In der Stadt Merkendorf besteht nach wie vor eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum. Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen. Die Wohnfunktion der Dörfer gegenüber der ursprünglich vorhandenen rein landwirtschaftlichen Funktion rückt mehr und mehr in den Vordergrund. Neben der Stärkung der landwirtschaftlichen Position ist es auch von großer Bedeutung für die Entwicklung der Dörfer, dass der ländliche Raum auch für das Wohnen attraktiv gemacht wird.

Im Ortsteil Gerbersdorf gibt es Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand. Die Stadt Merkendorf möchte eine angemessene Entwicklung zur Wohnnutzung am Ortsrand ermöglichen. Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters der umgebenden Bebauung ermöglicht werden.

Ziel ist es durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung die geplante Wohnbebauung im Dorfgebiet zu ermöglichen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Ortsteil Gerbersdorf liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Hauptortes Merkendorf an der Staatsstraße St 2220 Richtung Wolframs – Eschenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant den gesamten Ortsteil Gerbersdorf. Der Ortsteil ist durch gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen mit den dazugehörigen Wohnhäusern geprägt. Die gemischten Bauflächen für den Ortsteil sind im Flächennutzungsplan größtenteils dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist lediglich für den Teilbereich für die geplante Erweiterung mit einer Größe von ca. 0,5 ha erforderlich. Von der Änderung sind die Flurstücke 10 und 13 (teilw.) der Gemarkung Gerbersdorf betroffen.

3. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – 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 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) 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 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP 8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(...)

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung mit Bestandsicherung der bestehenden Dorfbauung. Im Ortsteil Gerbersdorf gibt es derzeit keinen Leerstand.

4. Alternativen und Bedarfsbegründung

Ziel der Stadt Merkendorf ist es neben der Baulandentwicklung im Hauptort auch der Nachfrage in den Ortsteilen durch ein angemessenes Angebot an Bauland gerecht zu werden. Die Ortsteile sollen als Lebensraum bewahrt werden, um Abwanderung entgegenzuwirken.

Verfügbare Baulandreserven oder Leerstände stehen in Gerbersdorf nicht zur Verfügung, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von neuen Flächen geboten ist.

Die Flächen für die geplante Bebauung grenzen direkt an die bestehende Bebauung an.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist derzeit weitestgehend als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO mit einer Größe von ca. 5 ha dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Darstellung einer gemischten Baufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten des Ortsteils mit einer Größe von ca. 0,5 ha. Zusätzlich wird im Bereich der Erweiterung der gemischten Bauflächen die Ortsrandeingrünung entsprechend dargestellt.

6. Umweltbericht

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Dorfgebiet „Gerbersdorf“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Gerbersdorf“ verwiesen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 24.02.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)