

Markt Emskirchen

13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Tiny houses Pirkach“

Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Umweltbericht

Stand Entwurf 18.02.2022

1. Planungsanlass, Planungsziel

Der Markt Emskirchen beabsichtigt im Ortsteil Pirkach im südwestlichen Ortsbereich und im Anschluss daran einen Bebauungsplan für kleine Wohnhäuser („tiny houses“) aufzustellen. Diese Häuser mit geringer Wohnfläche dienen dem zeitweisen Wohnen. Sie sind transportabel oder können mittels eines fahrbaren Untergestells mit Hilfe einer Zugmaschine oder eines Zugfahrzeugs bewegt werden.

Ein privater Investor stellt sein Gelände zur Verfügung und verpachtet die Aufstellflächen für eine gewisse Zeit.

Für die Realisierung des Gebietes ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP) erforderlich (hier: 13. Änderung), da nur eine Teilfläche des Gebietes als Baufläche im FNP/LP ausgewiesen ist. Parallel zur Änderung des FNP/LP wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 43).



Abb. 1: Lage des Gebietes
Luftbildaufnahme aus dem Bayernatlas, April 2021, ohne Maßstab

Es handelt sich um ein nach Norden und Süden abfallendes Gelände (Hochpunkt mittig), das gut in den Ort integriert ist. Südlich führt ein Feldweg vorbei. Das Grundstück ist an der Süd- und Ostseite durch hohe Hecken gut eingegrünt.

Die Bahnlinie Nürnberg - Würzburg führt im Südwesten in einer Entfernung von ca. 250 m vorbei. Sie liegt in einem Geländeeinschnitt, so dass keine Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten sind.

Mit der 13. Änderung des FNP/LP und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 sollen flächensparende Siedlungsformen gefördert werden. Durch die Ansiedlung von Bewohnern soll der Ortsteil Pirkach in seiner Struktur gestärkt werden.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen ist seit 2010 wirksam.

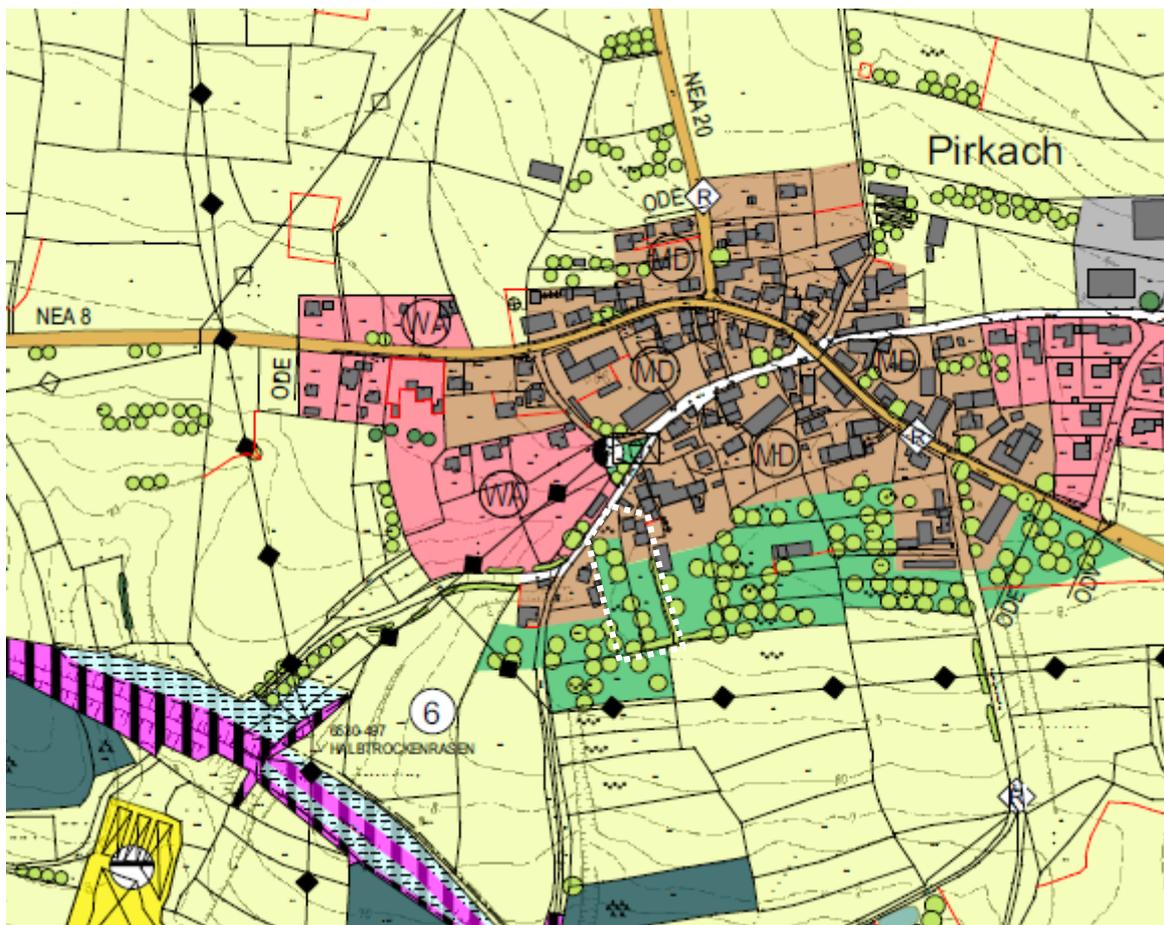


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Stand 7. Änderung 2013, ohne Maßstab
Änderungsbereich weiß gestrichelt umrandet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils. An das Planungsgebiet grenzen westlich und östlich Dorfgebietsflächen (MD) an.

Nördlich der Ortsstraße, die am Planungsgebiet vorbeiführt, ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Etwas weiter im Nordosten befinden sich ein Spielplatz und eine Trafostation.

Das Planungsgebiet enthält gemäß Legende einige „vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen“. Für das Plangebiet wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Planungsverfahren, Änderungsbereich:

Das Planungsgebiet ist im FNP/LP nur im nördlichen Teil als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO enthalten. Angestrebt wird Wohnnutzung. Der FNP/LP ist daher sowohl von der Fläche wie auch von der Art der Nutzung entsprechend zu ändern. Es wird das übliche, zweistufige Planungsverfahren gewählt.

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Flurnummern: 29 und 32, Gemarkung Pirkach.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Ortsstraße, Fl.-Nr. 206/2;

Im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 28;

Im Süden durch einen Feldweg, der Teil der Flurnummer 299 ist;

Im Westen durch die Fl.-Nrn. 301 und 301/1.

Interkommunales Abstimmungsgebot:

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinden.

3. Planung

3.1. Planungserfordernis

Die Landesplanung hat eine Auslegungshilfe zur Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung herausgebracht (07.01.2020).

Es wird im Folgenden versucht anhand dieser Vorgaben den Bedarf zu begründen. Allerdings handelt es sich bei den Tiny houses um einen sehr speziellen Fall von Wohnnutzung, so dass die für diese Nutzung ausgewiesene Fläche nicht mit einem üblichen Wohngebiet vergleichbar ist.

1. Strukturdaten

Der Markt Emskirchen weist gemäß Bevölkerungsprognose (Demografiespiegel) bis 2029 ein stetiges Wachstum von 6.100 Einwohner auf rund 6.200 Einwohner auf. Dieser Wert soll bis 2039 gleichbleiben.

In den letzten Jahren (seit 2012) ist die Bevölkerung von 5.886 Einwohner auf derzeit rund 6.100 E gewachsen. Zur Wachstumstendenz trägt sicherlich auch die günstige

Lage an einer wichtigen Bahnlinie sowie an der Straßenverbindung in den Raum Fürth, Nürnberg sowie Herzogenaurach, Erlangen bei. Die enorm steigenden Boden- und Wohnungspreise im Ballungsraum veranlassen viele Menschen sich Wohnraum mit größerem Abstand zu den Städten zu suchen.

Emskirchen verzeichnet daher eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnbauland.

Auch der Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim liegt in der Kategorie „zunehmend“ (+2,5% bis unter 7,5%), laut Demografiespiegel bis 2040.

Gemäß Begründungskarte (Zentrale Ort und Nahbereiche) zum Regionalplan Westmittelfranken (8) ist Emskirchen als Kleinzentrum mit zentralörtlicher Ausstattung und als Gemeinde im Nahbereich eingestuft, hat also eine gewisse Bedeutung und verfügt über gute Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Kleinere Wohneinheiten sind im Gemeindegebiet kaum vorhanden, bei deutlicher Zunahme der Einpersonenhaushalte (Statistik kommunal 2020). Nur 5,1 % der Wohnungen haben 1 und 2 Räume, wären also für kleinere Haushalte gut geeignet. Über 80% des Wohnungsbestandes weisen 4 und mehr Räume auf.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Der Bedarf an kleinen Wohnungen in Form von Tiny houses ist ein sehr spezieller Bedarf. Die Nachfrage nach dieser Wohnform bedingt eine spezielle Lage mit hohem Anteil an Grünflächen, die allgemein in zentraler Lage nicht vorhanden sind.

Die übliche Nachfrage nach Kleinwohnungen kann auch in zentralen Lagen realisiert werden, entsprechende Wohnbauten wurden aber offensichtlich nicht errichtet.

Die vorliegende Planung deckt im Übrigen nicht annähernd den Bedarf an kleinen Wohnungen (im Jahr 2011 gab es bereits 617 Einpersonenhaushalte, nahezu eine Verdoppelung gegenüber 1987. Dem Bedarf, der jetzt – geschätzt - bei vielleicht 750 kleinen Wohnungen liegen dürfte, steht derzeit ein Angebot von gerade mal 139 Wohnungen mit ein und zwei Räumen gegenüber, so dass der Markt Emskirchen an vielen Stellen das Angebot von kleinen Wohnungen verbessern sollte.

Neben der geplanten Ausweisung in Pirckach kann zusätzlich eine innerörtliche Nachverdichtung weiterverfolgen werden. Man kann aber das vorliegende Gebiet durchaus als gut in den Ortskern integriert bezeichnen. Es ist darüberhinaus gut an das vorhandene Straßennetz angeschlossen ist.

Nach Erkenntnissen der Gemeinde gibt es keine anderen Flächenreserve für die geplante Nutzung als Tiny Häuser.

Kleinere Baulücken, Brachen, leerstehende oder untergenutzte Gebäude/Grundstücke eignen sich nicht für die spezielle Nutzung „Tiny houses“. Eine Nachverdichtung bebauter Flächen entspricht nicht den Nutzungsanforderungen an Grünflächen um die Tiny Häuser herum.

Konversionsflächen sind in der Gemeinde Emskirchen nicht vorhanden.

3. Bedarf:

Der Bedarf an Tiny Häusern ist nicht mit dem üblichen Bedarf an Wohnbauflächen zu vergleichen. Angemerkt sei, dass auf kleiner Fläche von rund 3.300 m² bis zu 13 kleine Wohneinheiten entstehen können. Dies wäre in einer Einfamilienhaussiedlung nicht erreichbar.

3.2. Geplante bauliche Nutzung

Es wird aufgrund der angestrebten Wohnnutzung „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Baufläche erhält den Zusatz „TH“ Tiny houses.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen weist ansonsten Baugebiete (siehe § 1 Abs. 2 BauNVO) aus.

3.3. Sonstige Darstellungen

Die auf dem Grundstück selbst im wirksamen FNP als „vorhanden“ dargestellten Einzelbäume oder Baumgruppen werden im Änderungsplan nicht beibehalten, da die intensivere bauliche Nutzung deren Erhalt nicht garantieren kann. Auf der Planungsebene Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen getroffen worden, die einen Ersatz für eventuell wegfallende Bäume garantiert.

4. Erschließung

4.1. Straßenerschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene öffentliche Gemeindestraße, die direkt nördlich am Gebiet vorbeiführt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

4.2. Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radwege

Eine Bushaltestelle ist im Ortsteil Pirkach an der Hauptstraße vorhanden.

Der Bahnhof in Hagenbüchach ist nur 1,75 km entfernt und über einen separaten Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße NEA 8 (südlich) optimal erreichbar.

4.3. Ver- und Entsorgung:

Die öffentliche Wasserleitung liegt in der Ortsstraße. Eine Anschlussmöglichkeit ist gegeben. Ein Zäblerschacht ist zu errichten, etc. Details sind mit den Gemeindewerken abzustimmen. Die Kapazitäten für den Brandschutz sind rechtzeitig zu prüfen.

Im Planbereich ist Trennkanalisation vorhanden. Niederschlagswasser wird versickert bzw. in den südlichen Graben abgeleitet. Dazu wird eine Befreiung vom Nutzungszwang in Aussicht gestellt. Anschlüsse sind fachgerecht herzustellen. Die Kosten der Erschließung sind vom Eigentümer zu tragen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt jeweils an der Ost- wie an der Westseite über ein muldenartiges Regenrückhaltesystem. Dort wird das Niederschlagswasser versickert.

Eine Einleitungsmöglichkeit in das Niederschlagswassersystem der Gemeinde besteht auch an der Nordseite des Gebietes. Dort ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Der Eigentümer der Fläche will jedoch anfallendes Niederschlagswasser möglichst umfassend versickern.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dieser ist an die Kläranlage im Südwesten direkt südlich der Bahnlinie angeschlossen.

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Stromnetz der N-ergie-Netzgesellschaft. Anlagen Dritter befinden sich nach Auskunft des Eigentümers nicht auf der Fläche.

Da die im Gebiet vorhandene Stichstraße nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann, sind die Müllgefäße am Abholtag zur Erschließungsstraße zu bringen.

5. Immissionen:

Es sind keine Tiere haltenden landwirtschaftliche Betriebsstätten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Daher sind auch keine Immissionen zu erwarten.

Die Bahnlinie ist weit genug entfernt und verläuft in einem Einschnitt, so dass keine unzumutbaren Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb zu erwarten sind.

6. Schutzgebiete, Denkmalschutz, Sonstiges:

Es sind keine Hinweise auf Altlasten auf dem Planungsgelände (Kataster nach Art. 3 BayBodSchG, Altlastenkataster) bekannt. Dies ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Hinweise vorhanden, dass sich das Gebiet nachteilig auf die Trinkwasserversorgung auswirkt.

7. Klimaschutz, landschaftliche und ökologische Belange

Die klimatischen, landschaftlichen und ökologischen Belange werden im Umweltbericht behandelt.

8. Städtebauliche Daten (ca. Angaben):

Gesamtfläche im Änderungsbereich	3.330 m ²
----------------------------------	----------------------

Aufgestellt zum Planstand 18.02.2022

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang 1 beigelegt.



.....
Markt Emskirchen,
Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin

.....
Büro STADT & LAND, Rühl
Dipl.-Ing (TU), Stadtplaner ByAK, SRL