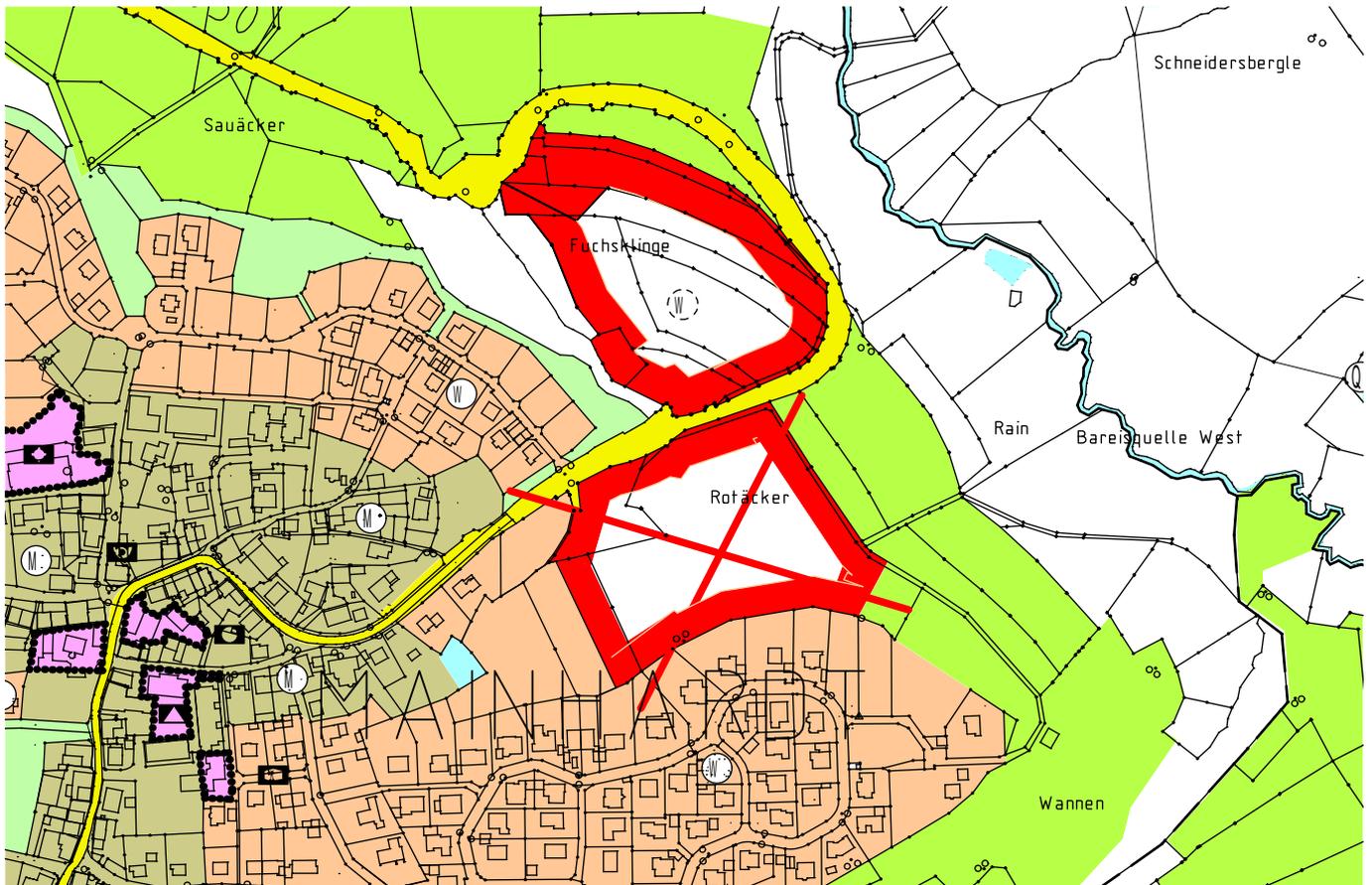


# Gemeinde Mainhardt

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. Änderung der 2. Fortschreibung

Zur Sitzung vom 22.11.2017



Mainhardt

Maßstab 1:5000

### ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Fläche neu (ca. 2,5 ha)
-  Fläche entfallend (ca. 2,4 ha)

### ERFORDERNIS:

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs soll am östlichen Rand des Hauptortes der Gemeinde Mainhardt ein Wohngebiet entwickelt werden. Die Flächen im Gewann Fuchsklinge sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Omega“ (Verfahrensstand: Vorentwurf) ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren erfolgen.

## **BEGRÜNDUNG:**

In Mainhardt gibt es aufgrund hoher Nachfrage aktuell einen Bedarf an Wohnbauflächen. Eine gute Erreichbarkeit und die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Einzelhandel sind wichtige Faktoren bei der Wahl des Wohnorts. Außerdem soll einer weiteren Zersiedelung der Landschaft des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald entgegen gewirkt werden. Der Wohnbauflächenbedarf soll also idealerweise im Hauptort umgesetzt werden.

Derzeit befindet sich mit dem Quartier Schönblick ein Baugebiet in der Vermarktung, das als Maßnahme der Innenentwicklung entstanden ist. Des Weiteren befindet sich das direkt an den Ortskern angrenzende Gebiet Brettachhöhe in der Aufsiedlung. Die Gemeinde bemüht sich darüber hinaus fortdauernd, eine Aktivierung der sich in Privatbesitz befindenden Baulücken zu erreichen. Die Mobilisierung innerörtlicher Potentialflächen ist jedoch oft langwierig und stets mit einem hohen Aufwand verbunden. Sie kann somit nur zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung beitragen. Daher ist zur mittelfristigen Bedarfsdeckung die Ausweisung eines weiteren Baugebiets am Ortsrand notwendig.

Ein im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainhardt als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich am östlichen Rand Mainhardts (Gewann Rotäcker) hat sich aufgrund massiver Altlastenfunde als ungeeignet für Wohnbebauung herausgestellt. Des Weiteren verläuft das UNESCO-Weltkulturerbe Obergermanisch-Rätischer Limes mittig durch das Gebiet, was eine Bebauung weiter erschwert.

Nördlich angrenzend befindet sich eine weitaus besser geeignete Fläche im Gewann Fuchsklinge (Fläche Omega). Diese Fläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierfür muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein entsprechender Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die ungeeignete Fläche im benachbarten Gewann Rotäcker soll im Gegenzug flächengleich aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden. Damit möchte die Gemeinde Mainhardt einen Beitrag zum Ziel des Flächensparens leisten und sich stärker am mittelfristig absehbaren Bedarf der Gemeinde orientieren.

## **UMWELTBERICHT:**

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens „Omega“, das im Parallelverfahren zeitgleich aufgestellt wird.