

Gemeinde Mainhardt

Flächennutzungsplan

2. Änderung der 2. Fortschreibung

„Flächentausch Omega“

Begründung

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|---|----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 2. Lage des Plangebietes | 3 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 4 |
| 4. Planerische Vorgaben | 6 |

Teil 2 der Begründung:

- | | |
|----------------------|----------|
| Umweltbericht | 8 |
|----------------------|----------|

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Seit Inkrafttreten der aktuell gültigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mainhardt gab es eine Änderung sowie eine Teilfortschreibung (Windenergie).

Am nordöstlichen Rand des Mainhardter Hauptorts soll im Rahmen der 2. Änderung eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Südlich angrenzend befindet sich ein im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellter Bereich, der sich jedoch einerseits aufgrund massiver Altlastenfunde, andererseits aus denkmalschutzrechtlichen Gründen als ungeeignet für Wohnbebauung herausgestellt hat. Diese Fläche soll im Zuge eines vereinfachten Flächentausches gestrichen werden.

2. Lage der Plangebiets

Beide Flächen, sowohl die zu streichende als auch das neue Plangebiet, liegen am nordöstlichen Rand des Mainhardter Hauptorts, an der L 1050 (vgl. Übersichtsplan). Die zu streichende Fläche liegt auf den Flurstücken 220, 218, 221/1, 221/2 und 222 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24.000 m². Die neu auszuweisende Fläche liegt auf den Flurstücken 239/2, 240/1 – 240/3, sowie 241 – 245 und umfasst eine Gesamtfläche von 25.000 m².

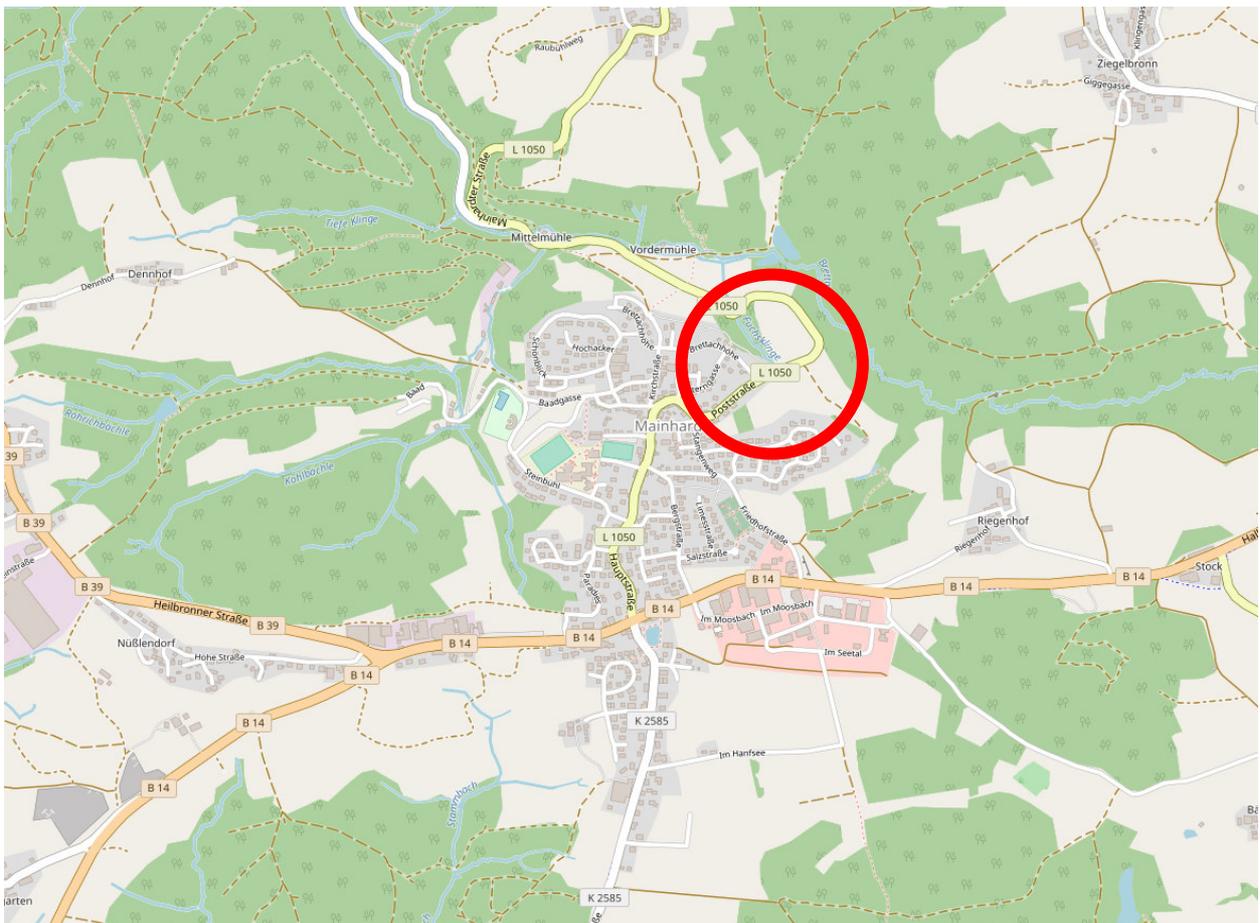


Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

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.

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-Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes: Limesabschnitt bei Mainhardt“ 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 nahezu 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.

b) Alternativenprüfung

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.

c) Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Planung führt zu einem Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist im Umweltbericht (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Omega“) dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Aufgrund der Regelung des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

Wie in 3. b) ausgeführt, bemüht sich die Gemeinde Mainhardt fortlaufend um die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen. Dabei stößt sie allerdings trotz diverser Erfolge an Grenzen, sodass die Unterbringung einer weiteren Entwicklungsfläche im bebauten Kontext zumindest kurzfristig nicht ersichtlich ist.

d) Belange des Denkmalschutzes

Auch die neu dargestellte Fläche wird durch das UNESCO-Welterbe „Obergermanisch-Raetischer Limes: Limesabschnitt bei Mainhardt“ tangiert. Der Limes verläuft am äußersten westlichen Rand des Plangebiets und ist im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zu beachten (vgl. nachfolgende Darstellung). Mit archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunden (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) ist zu rechnen. Die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG sind einzuhalten.

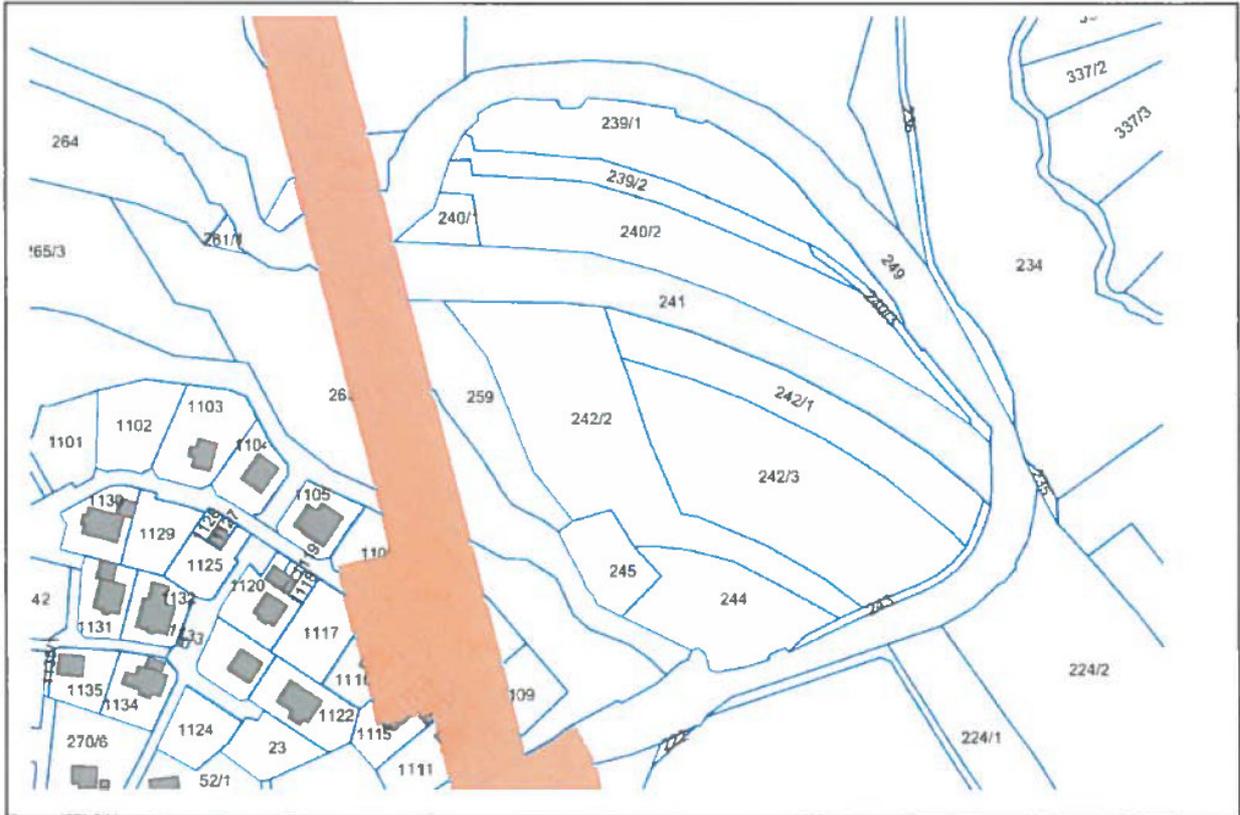


Abbildung 2: Verlauf Obergermanisch-Raetischer Limes

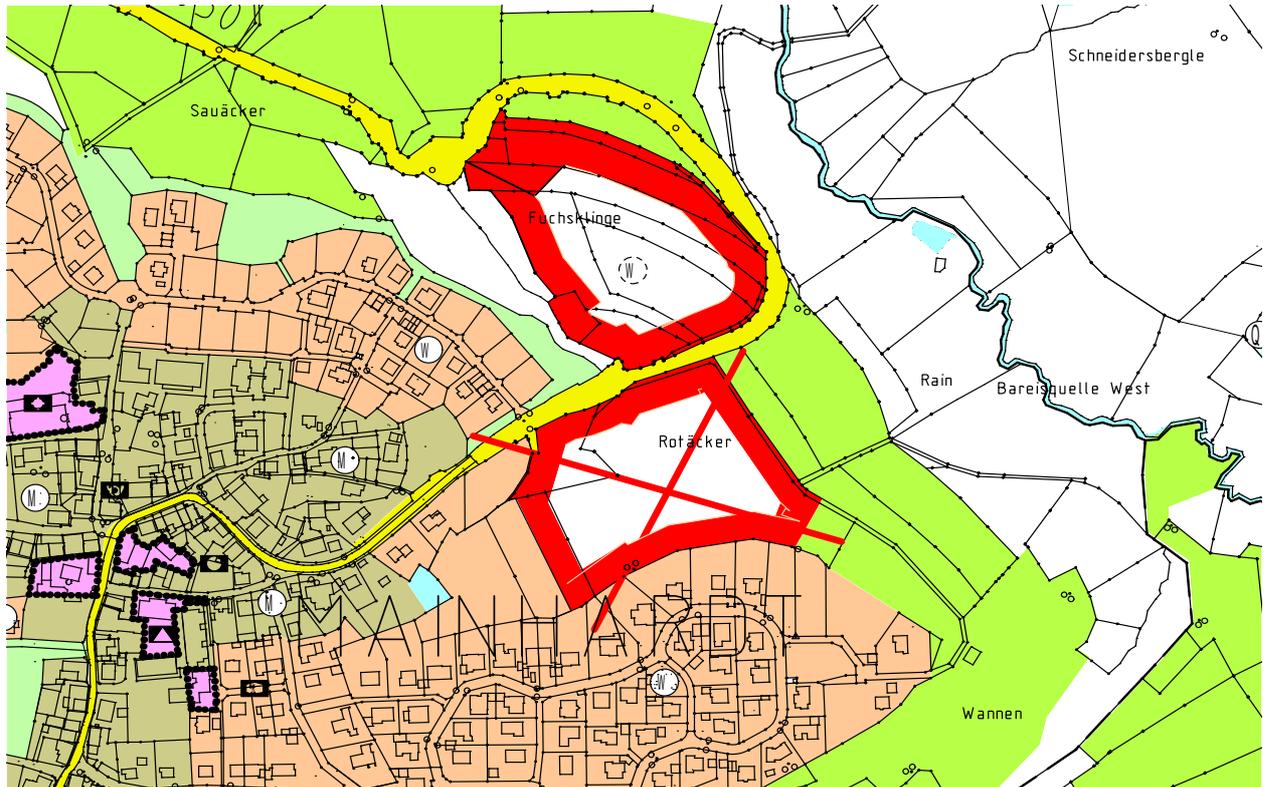
4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan ist die Fläche nicht überplant. Sie liegt jedoch in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Im Westen, Norden und Nordosten grenzen Biotopstrukturen an.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. nachfolgende Darstellung).



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

Abbildung 3: Gültiger Flächennutzungsplan mit Fläche Änderungsbereich

Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Omega“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 05.03.2018

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Matthias Käser