

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

ANLASS UND ZWECK DER 1. - 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Siedlungsentwicklung Gorxheimertals verlief in den vergangenen Jahrzehnten, abgesehen von den größeren Neubaugebieten "Im Wollenklingen" in Unter-Flockenbach und "Im Berg" sowie am "Wingertsberg" in Trösel in kleinen Schritten. Das Füllen vorhandener Baulücken entlang der Erschließungsstraßen, insbesondere der das Grundelbachtal begleitenden Hauptstraße und die sukzessive Ausdehnung der Dörfer hinein in die schmalen, von sehr steilen Hängen gerahmten Seitentälchen, die "Klingen", bestimmten die Bautätigkeit.

Eine massive Erhöhung der Bevölkerungszahl kann auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht Ziel einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung sein. Dies widerspräche zudem den im Regionalplan Südhessen bzw. im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Pfalz postulierten Ansprüchen einer geordneten Siedlungsstruktur.

Die Zugehörigkeit des Gemeindegebietes zum Rhein-Neckar-Ballungsraum gewinnt in diesem Zusammenhang jedoch besondere Bedeutung. Denn die Dynamik einer am Eigen-, Ersatz-, und Nachholbedarf orientierten Nachfrage der ortsansässigen Einwohnerschaft erklärt sich zu einem Gutteil hieraus. Sie resultiert eben nicht nur aus der Erhöhung der individuellen Ansprüche im Hinblick auf die Wohnungsgröße oder der Wohnungssuche bei Familiengründung, sondern im konkreten Fall aus der Tatsache, dass Gorxheimertal dem unmittelbaren Einzugsbereich des baden-württembergischen Mittelzentrums Weinheim sowie dem dortigen Wohnungsmarkt zuzurechnen ist.

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird nachvollziehbar dargelegt, dass die Vorgaben der Dichtewerte im RPS, nämlich in Gorxheimertal wegen der beengten Tallagen weder bisher erreicht wurden, noch in Zukunft auch nur annähernd zu erreichen sein werden. *Für die Siedlungsentwicklung (...) wird (...) unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Situation ein um ca. 50 % größerer Bedarf an Siedlungsfläche: d.s. rd. 10 ha angenommen.* >FNP Gorxheimertal S.22<

Dagegen war als Ergebnis der Flächenausweisungen festzuhalten, dass *...nicht einmal der Baulandbedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde in ausreichendem Maße gedeckt werden kann.* >ebd. S.38<

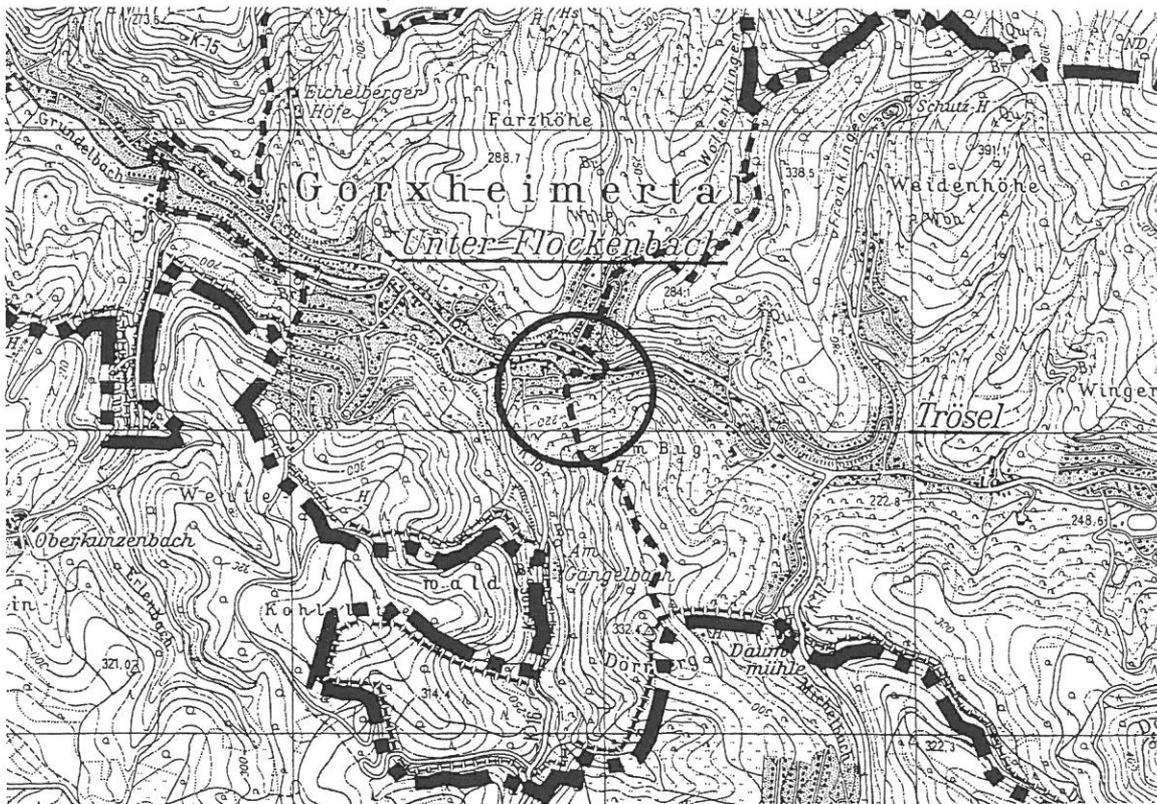
Die FNP-Änderungen 1 bis 5 sind als Abrundung vorhandener Bauflächen bzw. in Anlehnung an diese vorgesehen. Ihr Umfang ist sehr gering, er liegt zwischen 0,1 ha und 0,5 ha und verfolgt das Ziel baulicher Verdichtung. Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und -bereiche trifft der Regionalplan Südhessen 2000 folgende Aussagen: *Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Eine angemessenen Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen* (Regionalplan Südhessen 2000, S. 16).....*Sofern keine „Siedlungsbereich, Zuwachs“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 (für Gorxheimertal 7 ha) am Rande der Ortslagen zu Lasen der „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ in Anspruch genommen werden. Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keinen vermeidbaren Veränderungen erfahren* (Regionalplan Südhessen 2000, S. 17).....

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 4/2001

ORTSTEIL TRÖSEL/GRENZE ZU UNTER-FLOCKENBACH
"IM BUG"

AUSWEISUNG VON AUSSENBEREICH ALS GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHE



TOPOGRAPHISCHE ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000
LAGE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 4/2001

ORTSTEIL TRÖSEL/GRENZE ZU UNTER-FLOCKENBACH

"IM BUG"

AUSWEISUNG VON AUSSENBEREICH ALS GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHE

GELTUNGSBEREICH BESTAND

Der Geltungsbereich "Im Bug" ist Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft. Das Gebiet gehört zum Ortsteil Trösel und liegt nahe der Ortsgrenze zu Unter - Flockenbach. Die Fläche ist gemäß Neuabgrenzung nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald.

Lage:

Der Geltungsbereich liegt 7 bis 10 m höher als der Grundelbach im Norden und das bebaute Nordufer gegenüber. Das Südufer besteht aus einer steilen, dicht gehölzbewachsenen gebiets-typischen Hecke, geschützt gemäß § 23 HENatG, die den Geltungsbereich nach Norden abschirmt. Der Geltungsbereich ist ein im Vergleich zur Umgebung wenig geneigter Abschnitt eines Nordhanges. Das Gelände ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen kaum einsehbar.

Gegenwärtige Nutzung:

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist Streuobst, geschützt gemäß § 23 HENatG. Der südliche Teil ist mageres Grünland.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt eine Streuobstwiese, geschützt nach § 23 HENatG, mit beginnender Verbuschung an. Im Westen schließt eine vorhandene Wohnbaufläche an und im Norden befindet sich eine nach § 23 HENatG geschützte, gebietstypische Hecke. Im Osten grenzen frische bis nasse, nährstoffreiche Ruderalfluren an den Geltungsbereich.