

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).....*

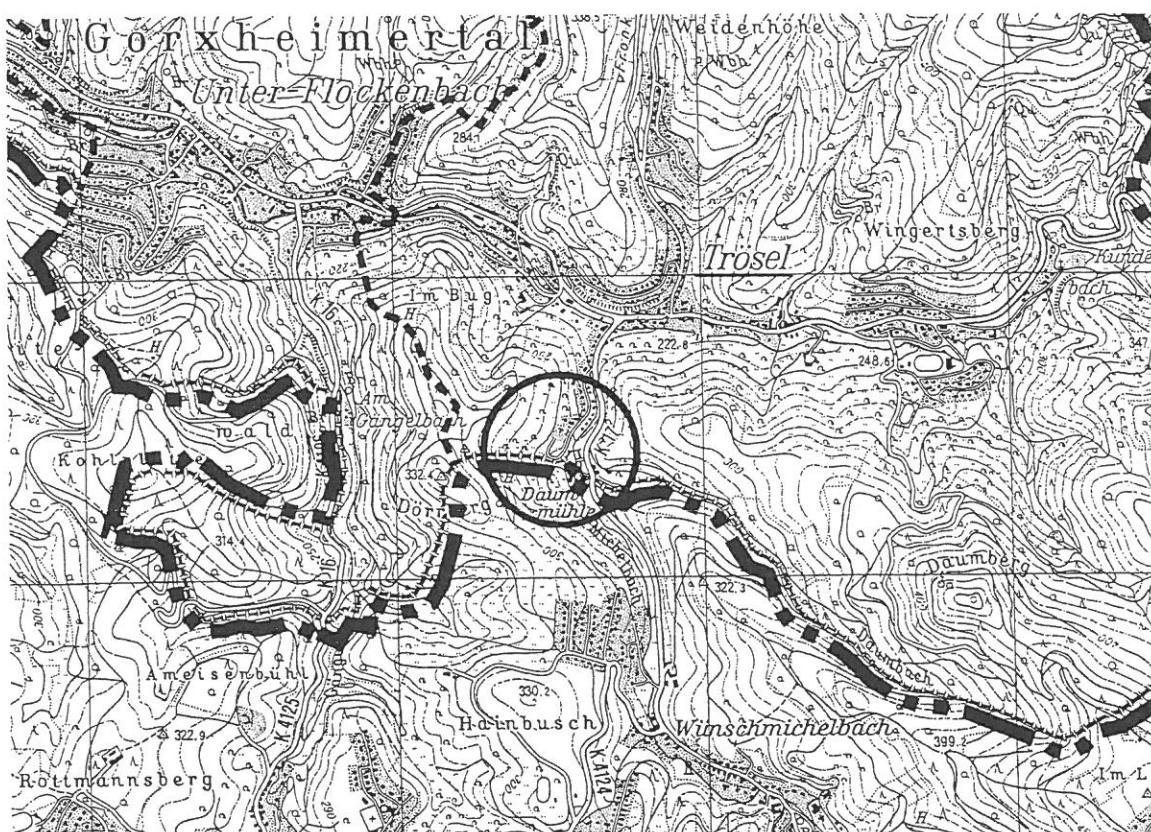
GEMEINDE GORXHEIMERTAL

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 5/2001

ORTSTEIL TRÖSEL

"SÜDLICH IN DER SEUFZE"

AUSWEISUNG VON AUSSENBEREICH ALS GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHE



TOPOGRAPHISCHE ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000
LAGE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT/MAIN TEL: 0 69/78 88 28 E-MAIL: PLANERGRUPPEASL@t-online.de

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 5/2001

ORTSTEIL TRÖSEL

"SÜDLICH IN DER SEUFZE"

AUSWEISUNG VON AUSSENBEREICH ALS GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHE

GELTUNGSBEREICH BESTAND

Der Geltungsbereich "Südlich in der Seufze" ist Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft. Er liegt an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Die Fläche liegt gemäß Neuabgrenzung nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald.

Lage:

Der Geltungsbereich wird umschrieben von einem Weg im Grundriss des Buchstaben "U". Der ansteigende Weg erschließt das Gelände der Firma Maiko.

Östlich des Geltungsbereiches, in mindestens 20 m Abstand fließt der Michelbach nach Norden. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich jenseits der Landesgrenze in 100 m Entfernung der landwirtschaftliche Betrieb „Daummühle“, der die Umgebung als Milchviehweide nutzt und in dessen Emissionsbereich der Geltungsbereich liegt.

Im Norden grenzt, am Ende des Weges, die Firma Maiko an den Geltungsbereich. Dieser steigt leicht nach Nordwesten an. Das Gelände östlich der Fa. Maiko bis zur Zufahrtsstraße ist stark geneigt.

Gegenwärtige Nutzung:

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Über den Feldweg führt die Zufahrt zur Firma Maiko.

Die Fa. Maiko befindet sich auf der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche.

Südlich und westlich, auch im benachbarten Baden - Württemberg, grenzen Streuobstwiesen an den Geltungsbereich. Die gesamte Fläche westlich des Geltungsbereiches zwischen Feldweg und Wald, weiter im Westen, stellt der Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche - Grünland dar. Östlich des Geltungsbereiches bis zum Michelbach befinden sich Ruderalfluren mit beginnender Verbuschung.