



GEMEINDE GORXHEIMERTAL

**Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**für den Bereich
„Kurzstück-Süd II“**

Unter-Flockenbach

**Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

Dezember 2005

SARTORIUS + PARTNER

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER ÄNDERUNG	1
2.	PLANUNGSVORGABEN.....	1
3.	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	2
4.	VERFAHREN	2

1. Anlass der Änderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzstück-Süd II“.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Unter-Flockenbach planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die vorhandene Bebauung westlich der Federheckstraße im Bereich der Straße „Im Kurzstück“ als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Wendehammers der Straße „Im Kurzstück“ ist im Flächennutzungsplan unter der Nr. 14 eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,1 ha dargestellt. Der Bereich südlich dieser Entwicklungsfläche bis zur vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Einhaltung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs.2 BauGB) soll der Flächennutzungsplan geändert werden (Darstellung als Wohnbaufläche).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren „Kurzstück-Süd II“ durchgeführt (§ 8 Abs.3 BauGB).

2. Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist im Bereich des Plangebietes „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die gesamte, als Siedlungsfläche-Bestand dargestellte Ortslage von Gorxheimertal ist komplett vom Regionalen Grünzug umgeben. Die Darstellung des Grünzuges reicht dabei direkt bis an die Siedlungsfläche heran, was einer Siedlungsentwicklung zunächst entgegensteht.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Siedlungserweiterung am direkten Ortsrand von Unter-Flockenbach können dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechend jedoch einer Eigenentwicklung der Gemeinde im „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ keine regionalplanerischen Bedenken entgegenstehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan „Kurzstück-Süd II“ wurden seitens der Regionalplanung darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist und der Bereich wegen geringer Raumbedeutsamkeit (< 1ha) in Anspruch genommen werden kann.

Die Fläche ist bereits mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 15. Februar 2005 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ entlassen worden.

3. Erläuterung der Änderung

Die Änderung hat die Umwidmung der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO zum Inhalt. Die betreffende Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 0,7 ha.

Die einzelnen städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

4. Verfahren

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel mit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese Beteiligung wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde abgesehen.