



HEIDENROD – NAUROTH

Bebauungsplan

WOHNMOBIL-STELLPLATZ



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 05.09.2023



ERLÄUTERUNGSBERICHT

PLANUNGSANLASS

Im Ortsteil Nauroth der Gemeinde Heidenrod soll ein Wohnmobilstellplatz entstehen, um der gestiegenen Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für motorisierte Individualreisende nachzukommen und das Angebot an touristischer Infrastruktur zu erweitern.

Die Gemeinde Heidenrod stellt ein landschaftlich attraktives Gebiet dar und hat mit den Wisper Trails sowie dem UNESCO-Welterbe Limes mit begleitendem Rad- und Wanderweg einiges für naturverbundenen Tourismus zu bieten. Übernachtungsmöglichkeiten bestehen hingegen nur in geringer Anzahl, hauptsächlich in Form von Gästezimmer, Ferienwohnungen und vereinzelt Pensionen. Im Umkreis von rund 20 km sind vier Wohnmobilstellplätze mit Infrastruktur (Strom, Frischwasser, Entsorgung von Grauwasser) vorhanden, welche insgesamt über 46 Standplätze verfügen. 20 Standplätze hiervon befinden sich auf dem Campingplatz „Wisperpark“ in Heidenrod-Watzelhain.

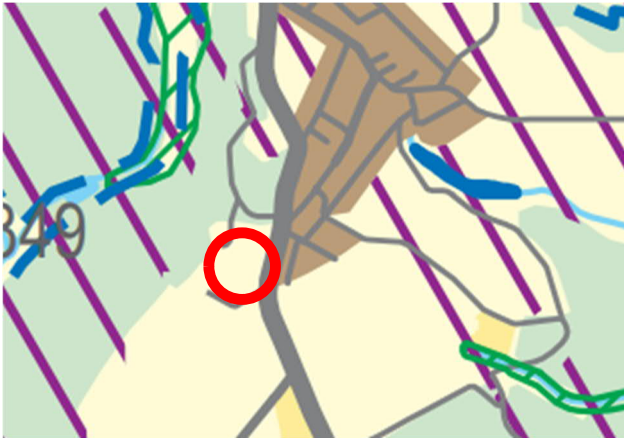
Der Platz soll in zwei Bauabschnitte unterteilt werden. Zunächst werden 10 Standplätze errichtet, bei Bedarf sollen dann weitere Standplätze hinzugefügt werden. Der Stellplatz soll automatisiert betrieben werden und über eine umfangreiche Ausstattung (WC-Anlage mit Duschen, Schuh- und Hundedusche, Geschirrspülbecken, Waschmaschine, Wäschetrockner, WLAN, etc.) verfügen.

Das fast 1,2 ha große Grundstück wird aktuell als Pferdekoppel genutzt und befindet sich nahe des Wispertrails „Naurother Grubengold“. Weiterhin bietet es eine schöne Aussicht, liegt in der Nähe von Waldgebieten und ist durch die L 3035 an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs von der örtlichen Bebauung Nauroths abgegrenzt. Südlich der Fläche liegt der Naurother Sportplatz, westlich grenzt, getrennt von einem Feldweg, der Friedhof an. Die nördlichen Flurstücke werden ebenfalls als Pferdekopeln genutzt, dahinter befindet sich ein Grillplatz.

Dieses Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Erläuterungsbericht dient als Vorstufe für einen Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Voraussetzung für die neue Nutzung als Wohnmobilstellplatz darstellen soll. Im Rahmen dieses Konzepts wird die geplante Gebietserschließung aufgezeigt, die Zahl und Dimension der Stellplätze dargestellt sowie die notwendigen Anlagen (Ver- und Entsorgungsstation, Sanitäranlagen) aufgeführt. Begrünte Flächen werden ebenfalls integriert. Konkrete Aussagen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Qualität und Quantität der herzustellenden Begrünungsmaßnahmen werden erst auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Nauroth (ohne Maßstab).

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT NAUROTH keine besondere Funktion zugewiesen.

Vom OT NAUROTH gelangt man über die Landesstraße L 3035 nach Norden in Richtung Nastätten und Bäderstraße (Bundesstraße B 260) sowie über letztere dann nach Bad Schwalbach, Taunusstein und Eltville. In südlicher Richtung können weitere Ortsteile Heidenrod erreicht werden sowie ebenfalls Eltville.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", dargestellt.

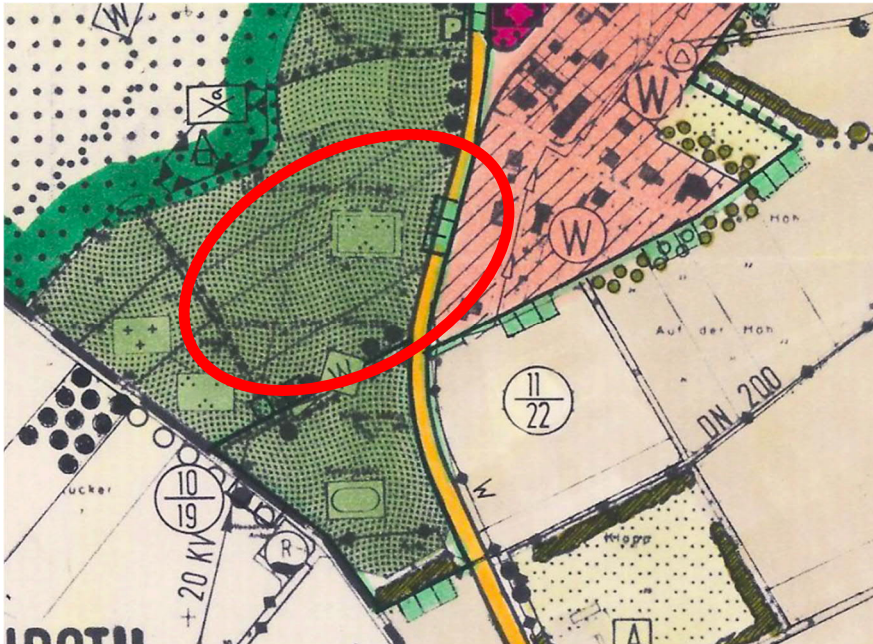
Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

„In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“

Da das Planungsvorhaben unter den Punkt der Freizeitnutzung fällt und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ aus. Weiterhin ist im südlichen Bereich der Fläche eine „Baumreihe“ dargestellt. Die südlich und westlich angrenzende Wegeparzelle ist als „Wanderweg“ markiert.



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Nauroth (ohne Maßstab).

Die „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ ist über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Norden und Westen (westlich des Wanderweges) dargestellt. Südlich des Plangebiets und des angrenzenden Wanderweges ist ebenfalls eine Grünfläche ausgewiesen, diese ist jedoch mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ versehen. Östlich des Plangebiets und der angrenzenden Landstraße befinden sich Wohnbauflächen des Ortsteils Nauroth.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt. Sonstige Fachplanungen, die der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

BESTAND

Die Fläche ist aktuell umzäunt und wird als Pferdekoppel genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich in regelmäßigem Abstand Ahornbäume, die teilweise bereits hochgewachsen sind und teilweise aufgrund nicht fachgerechten Rückschnitts lediglich aus einem begrüneten und nicht sehr hohen Stamm bestehen. Von der Landesstraße L 3035 führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg entlang der Bäume, von welchem aus im weiteren Verlauf ein unbefestigter Wirtschaftsweg von der südlichen Ecke des Geltungsbereichs Richtung Westen verläuft.



GEPLANTE NUTZUNG

Die Fläche soll in Zukunft als automatisierter Wohnmobilstellplatz für Wohnmobile verschiedener Größen genutzt werden. Ein Sanitärhaus sowie eine Ver- und Entsorgungsstation sind ebenfalls vorgesehen. Eine Obstwiese dient der Abgrenzung zur Landstraße und der Begrünung der Fläche.

Die Erschließung erfolgt über den von der L 3035 abgehenden Wirtschaftsweg. Die Ein- und Ausfahrt zum Gelände ist in dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept im

Süden der Fläche dargestellt. Diese trifft auf eine Ringstraße, über welche alle Stellplätze sowie die Ver- und Entsorgungsstation erreichbar sind. Am äußeren Rand der Ringstraße befinden sich die größeren Stellplätze, welche 8 x 14 m groß sind. Hier von sind 4 im Südosten angeordnet und 10 im Nordwesten. Im inneren Bereich befinden sich 18 Stellplätze mit den Maßen 6 x 10 m. Diese Maße sind an die aktuellen Dimensionen von Wohnmobilen angepasst und orientieren sich an den Vorgaben aus der „Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland“ des Caravaning Industrie Verband e.V.

Zwischen den beiden inneren Reihen verläuft ein Fußweg. Südwestlich der Stellplätze ist das Sanitärhaus angeordnet, östlich davon, neben der Ein- und Ausfahrt befindet sich die Ver- und Entsorgungsstation. Die gesamte Fläche soll mit zahlreichen Bäumen begrünt werden, welche auch als Schattenspender dienen sowie als Abgrenzung zwischen den Plätzen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,17 ha, die sich im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wie folgt verteilen:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Stellplätze + Anlagen	ca. 0,30 ha	25,6 %
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha	15,4 %
Grünflächen	ca. 0,69 ha	59,0 %

VERKEHR

Aufgrund der Größe der modernen Wohnmobile wurde eine Straßenbreite von 6 m für die Ringstraße gewählt. Das Entree ist hingegen über 12 m breit, da sich dieses in einer Kurve befindet und den Fahrern und Fahrerinnen genügend Platz für eine komfortable Ein- und Ausfahrt bieten soll. Außerdem wird auch für die Beschränkung ausreichend Platz benötigt. Der 3 m breite Fußweg in der Mitte der Fläche bietet eine Möglichkeit, auf direktem Weg zu den Sanitäranlagen zu gelangen und gegebenenfalls aus- bzw. einparkenden Wohnmobilen auf der Ringstraße auszuweichen.

ERSCHLISSUNG

Über die L 3035 bzw. die verschiedenen Landstraßen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes kann die B 260 erreicht werden, über welche man Bad Schwalbach als Mittelzentrum sowie Wiesbaden als Oberzentrum anfahren kann. Bei Wiesbaden befindet sich zudem Anschluss an das Autobahnnetz.

In weniger als 5 Minuten Fußweg können die Bushaltestellen „Heidenrod-Nauroth Kirche“ und „Heidenrod-Nauroth Waldhof“ erreicht werden. Auf der Linie 202 verkehren vereinzelt Busse, die über Kemel nach Bad Schwalbach und zurück fahren. Die Linie 205 verkehrt größtenteils als Rufbus und kann somit auf Bestellung zu gewissen Zeiten am Tag ebenfalls nach Kemel bzw. Bad Schwalbach genutzt werden.

In Nauroth befindet sich das Café Naurother Treffpunkt, welches auch Einzelhandelswaren des täglichen Bedarfs anbietet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich

beispielsweise in Kemel. Der dortige Verbrauchermarkt kann in ca. 12 Minuten Fahrtzeit erreicht werden.

Entsprechende Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom sind bereits nahe dem Plangebiet vorhanden, sodass ein Anschluss mit geringem Aufwand möglich ist.

ÖKOLOGIE UND KLIMASCHUTZ

Der Wohnmobilstellplatz wird überwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet, um den Versiegelungsgrad gering zu halten.

Weiterhin wird eine intensive Begrünung der Anlage angestrebt. Diese dient nicht nur der Attraktivität des Wohnmobilstellplatzes, sondern minimiert auch den ökologischen Eingriff sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auf der gesamten Fläche soll eine Vielzahl von Bäumen gepflanzt werden. So zum einen zwischen den Stellplätzen und am Rand des Gesamtplatzes sowie auf der Obstwiese.

ERHOLUNG

Heidenrod bietet mit seiner Lage im Taunus ein attraktives Ziel für naturliebhabende Menschen und ist somit ein ideales Ziel für Wohnmobilisten. Die nahe des Plangebiets gelegenen Wisper Trails bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten die Landschaft zu erkunden. Ebenso verläuft das UNESCO-Welterbe, der Obergermanisch-Raetische Limes durch Heidenrod, begleitet von einem Rad- und Wanderweg
Ein Ausflugsziel für Familien bietet beispielsweise die nahe gelegene Gemeinde Schlangenbad mit dem Taunus-Wunderland.

AUSBLICK AUF DAS BAULEITPLANVERFAHREN

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan im 2-stufigem Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt und enthält somit einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Sich hieraus ergebende Defizite, welche nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen kompensiert. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Eine Artenschutzuntersuchung wird ebenfalls eingeholt und sich gegebenenfalls daraus ergebende Maßnahmen werden in die Planunterlagen übernommen.

ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der derzeit hohen Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für motorisierte Individualreisende und der Attraktivität der Gemeinde Heidenrod und ihrem Umland für solche Reisenden, bietet sich die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes in der Gemeinde an. Die Fläche in Nauroth ist aufgrund Ihrer idyllischen Lage und guten Anbindung an das Landstraßennetz besonders gut hierfür geeignet. Durch die geplante durchgängige Begrünung des Platzes wird der Eingriff minimiert. Aus diesem Grund ist das Vorhaben, vorbehaltlich der Ergebnisse der Umwelt- und Artenschutzprüfung, als positiv zu bewerten.

Wiesbaden, den 05.09.2023

Planungsbüro Hendel + Partner