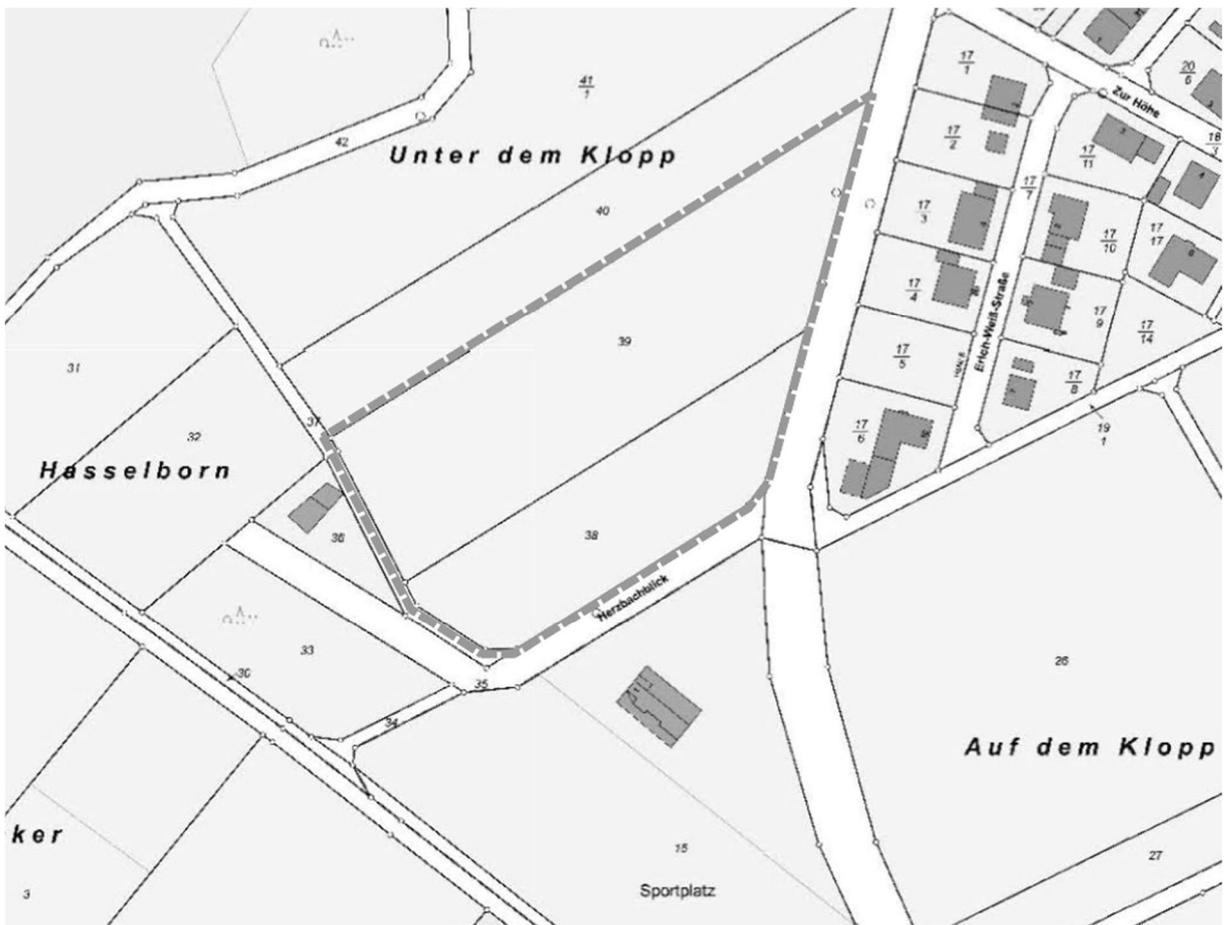




GEMEINDE HEIDENROD

Flächennutzungsplanänderung OT NAUROTH - WOMO STELLPLATZ



1. BEGRÜNDUNG



Stand: 18.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	3
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE	3
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010	4
1.2.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG	6
1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN.....	6
1.6 ERSCHLIEÖUNG	6
1.6.1 Verkehr.....	6
1.6.2 Versorgung	6

1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für einen Wohnmobilstellplatz im Ortsteil Nauroth schaffen, um der gestiegenen Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für motorisierte Individualreisende nachzukommen und das Angebot an touristischer Infrastruktur zu erweitern. Hierfür ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

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 durch einen Feldweg, der Friedhof an. Die nördlichen Flurstücke werden ebenfalls als Pferdekoppeln genutzt, dahinter befindet sich ein Grillplatz.

Es wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Erläuterungsbericht erstellt, welches als Vorstufe für den zu erstellenden Bebauungsplan dient.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

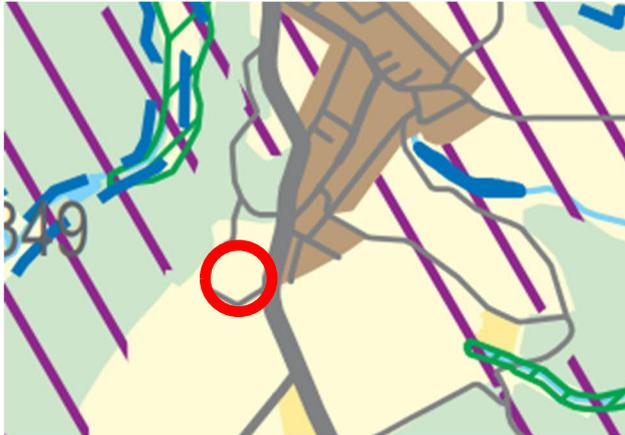
Gemarkung Nauroth, Flur 5

Flurstück Nr.: 39, 38, 37 teilweise und 35 teilweise

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 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) nach Süden in Richtung Bad Schwalbach, Taunusstein und 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.

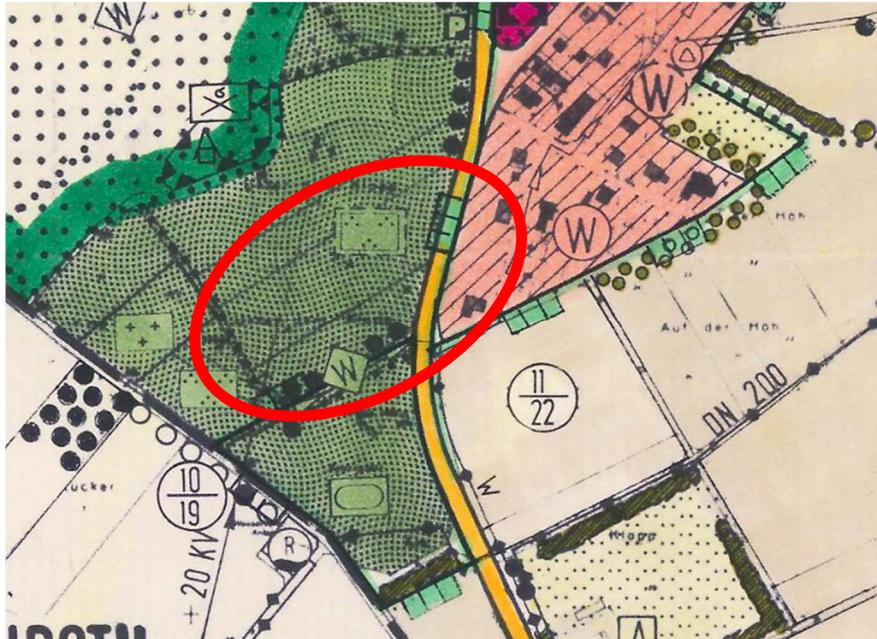
Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

„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 der Freizeitnutzung zuzuordnen ist und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

1.2.2 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 hat jedoch die Zweckbestimmung „Sportplatz“. Östlich des Plangebiets und der angrenzenden Landstraße befinden sich Wohnbauflächen des Ortsteils Nauroth.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Nauroth. Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: Direkt im Anschluss befindet sich die L3035, dahinter die Wohnbebauung des Ortsteils Nauroth
- im Süden: Naurother Sportplatz
- im Westen: Wirtschaftsweg, eine kleine bewaldete Fläche sowie nördlich davon der Friedhof Nauroth

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 aufgrund nicht fachgerechten Rückschnitts lediglich aus einem begrüneten und nicht sehr hohen Stamm bestehen. Von der Landesstraße L 3035 führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg der Baumreihe entlang, von welchem aus im weiteren Verlauf ein unbefestigter Wirtschaftsweg von der südlichen Ecke des Geltungsbereichs Richtung Westen verläuft.

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

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 gesamte Fläche der Wohnmobil-Stellplatzanlage wird in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als SONDERBAUFLÄCHE dargestellt.

1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines einstöckigen Gebäudes, in welchem die Sanitäreinrichtungen für die Nutzer des Campingplatzes untergebracht werden. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Die Erschließungswege werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Die Fläche der Ver- und Entsorgungsstation wird vollversiegelt hergestellt.

1.6 ERSCHLIEßUNG

1.6.1 Verkehr

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.

1.6.2 Versorgung

Entsprechende Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom sind bereits nahe dem Plangebiet vorhanden, die Anschlussmöglichkeiten hängen jedoch von den jeweiligen Kapazitäten ab.

Wiesbaden, den 18.10.2023