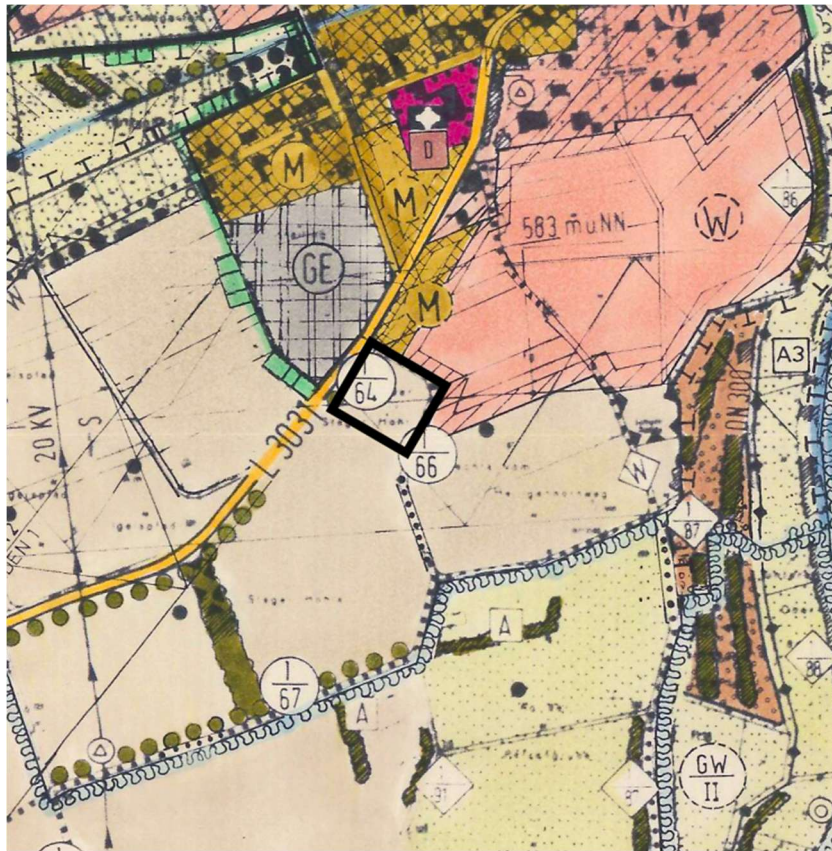




GEMEINDE HEIDENROD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Einzeländerung OT Laufenselden
Verbrauchermarkt Schönauer Straße



BEGRÜNDUNG



Projekt-Nr.: 33.17
Stand: 17.11.2025

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 1997	6
1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / ALTERNATIVEN	8
1.5 ERSCHLIEÖUNG	10
1.5.1 Verkehr	10
1.5.2 Versorgung / Entsorgung	10
2. UMWELTBERICHT	11

1. BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Heidenrod möchte Planungsrecht für einen Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Laufenselden schaffen, um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung für die örtliche Bevölkerung, insbesondere für die Bewohner des Ortsteils Laufenselden, zu gewährleisten. Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan geschaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aus diesem Grund werden in den Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur die in diesem Verfahren zwingend notwendigen Aspekte thematisiert. Alle weiteren werden im Sinne einer Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert und dort umfassend gewürdigt. Damit soll eine Doppelbearbeitung sowohl bei der Planerstellung als auch bei der Prüfung durch die zuständigen Behörden vermieden werden.

Der ca. 6.000 m² große Geltungsbereich ist aktuell eine landwirtschaftliche Grün-/Ackerlandfläche. Die Fläche liegt unmittelbar an der Landesstraße L3031 zwischen der Ortslage Laufenselden und dem Egenrother Stock. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an die Straßen des direkt angrenzenden Wohngebiets.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst teilweise folgende Flächen:

Gemarkung Laufenselden, Flur 44

Flurstück 12

Gemarkung Laufenselden, Flur 44

Flurstück 9/1

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.000 m².

Das Grundstück weist einen leichten Anstieg von ca. 390 m ÜNN im Norden auf bis zu ca. 398 m ÜNN im Süden auf.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010

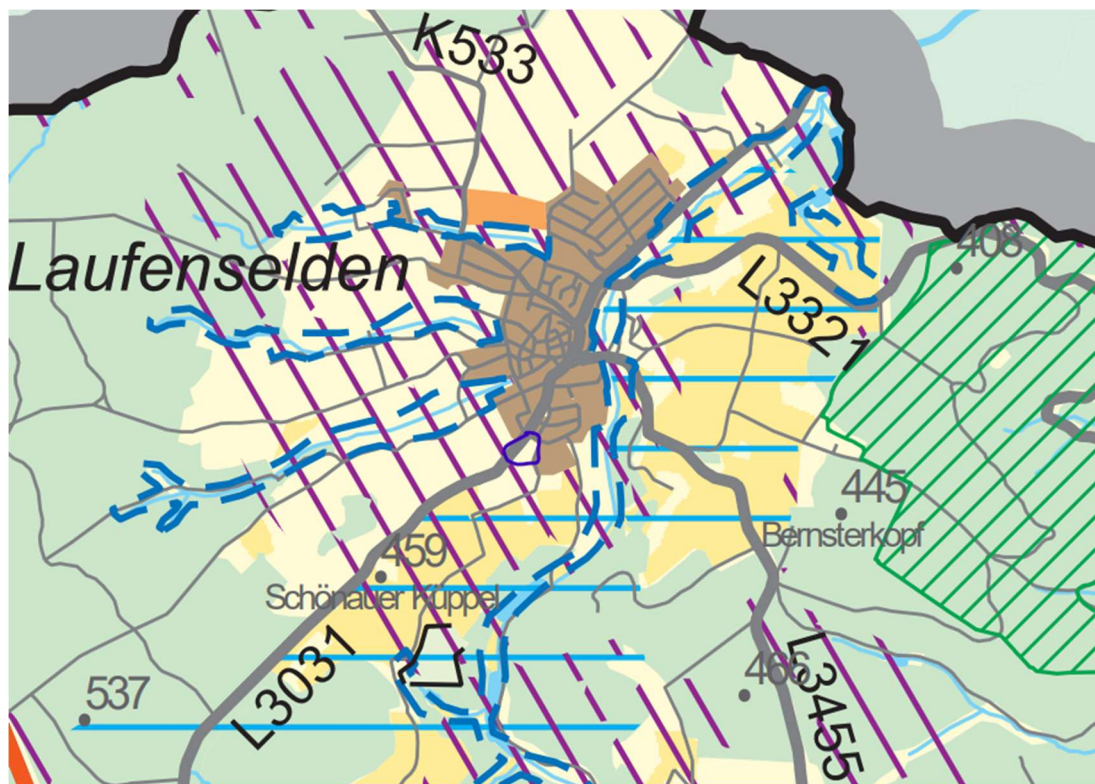


Abbildung: Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Laufenselden, ohne Maßstab; Geltungsbereich Lila markiert

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS. Der OT LAUFENSELDEN hat im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 die Funktion eines Kleinzentrums erhalten.

Vom OT LAUFENSELDEN ist über die L3031 oder L3455 und anschließend über die B 260 eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren BAD SCHWALBACH und TAUNUSSTEIN sowie des Oberzentrums WIESBADEN gewährleistet.

Die Gemeinde Heidenrod zählt 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. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im RPS 2010 zum größten Teil als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt.

In einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ hat die Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Mit einer Größe von gerade einmal 0,6 ha liegt das Planungsgebiet allerdings deutlich unter der Darstellungsgrenze von 3 ha und kann daher als unbedeutend angesehen werden.

Nach Ziel 3.4.3-2 RPS ist eine Ausweisung von einer Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundver-

FNP-Änderung OT LAUFENSELDEN – Verbrauchermarkt Schönauer Straße

sorgung zulässig. Ein solcher Ausnahmefall liegt aufgrund der fehlenden Lebensmittelversorgung in Laufenselden vor. Bei einer Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters, unter der maximalen festgelegten Verkaufsfläche von 1.200 m² kann daher eine Raumverträglichkeit angenommen werden.

Gemäß dem Ziel 3.5.1-2 Satz 2 des sich derzeit in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan Südhessen ist zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) die Planung großflächiger Lebensmittel-, Getränke-, und Drogeriemärkte im zentrale Ortsteil Laufenselden zulässig. Gemäß RPS neu ist das Vorhabengrundstück wie bisher dem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ zugewiesen, so dass das Integrationsgebot der Regionalplanung nicht gewahrt wird.

Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Vorranggebietes Siedlung muss auf der Ebene der Regionalplanung dabei die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden. Diese besagt, dass ausnahmsweise die Planung großflächigen Einzelhandels auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten, sog. Teilintegrierten Standorten, die direkt an den integrierten Siedlungszusammenhang angrenzen, sofern sie für Fußgänger leicht und ohne Umwege erreichbar sind.

Daher kann die Änderung des Flächennutzungsplans „Verbrauchermarkt Schönauer Straße“ als an die Ziele des Regionalplans Südhessen angepasst angesehen werden und es wird kein Zielabweichungsverfahren benötigt.

1.2.2 Flächennutzungsplan 1997

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde HEIDENROD aus dem Jahr 1997 weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

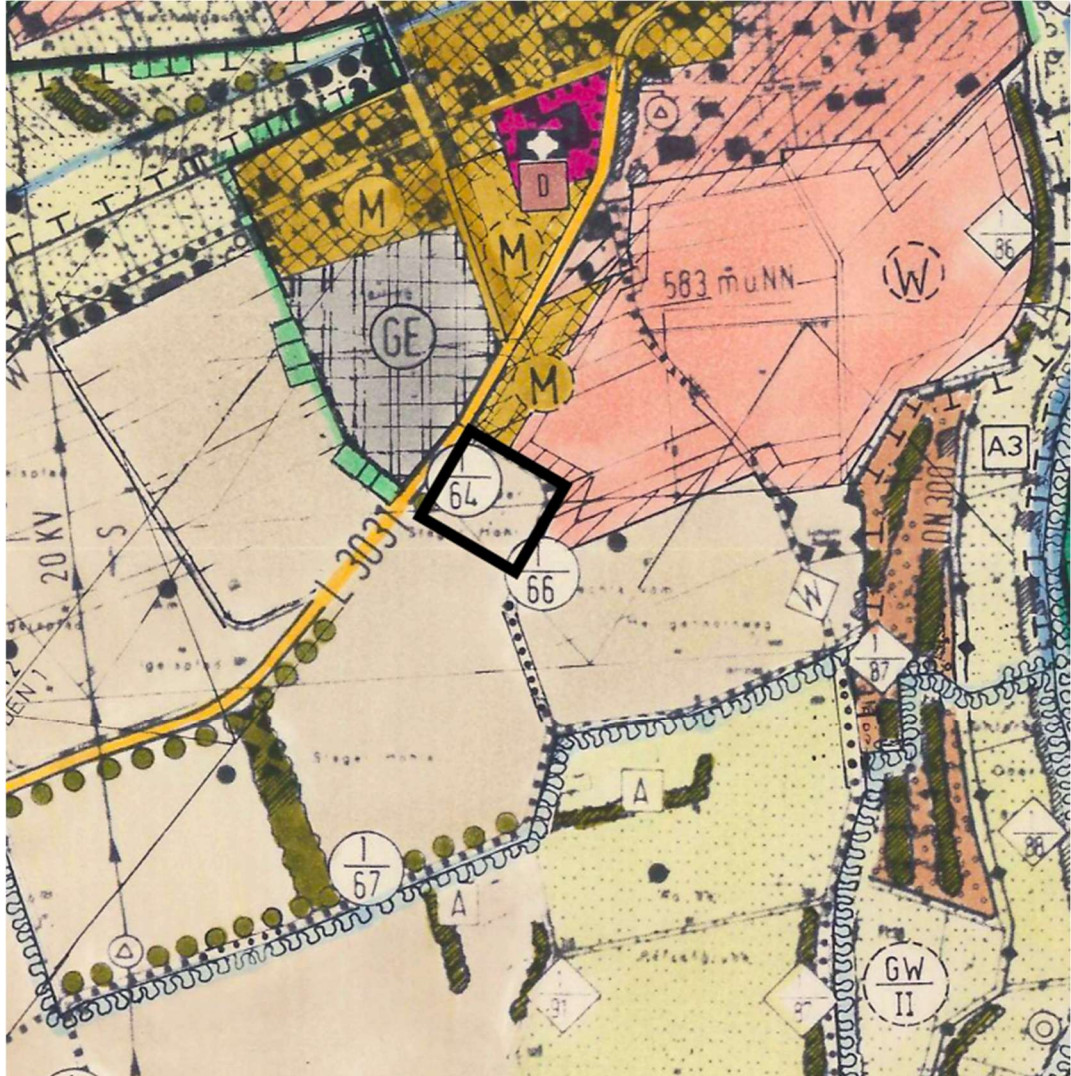


Abbildung: Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT LAUFENSELDEN (ohne Maßstab), Plangebiet schwarz markiert

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 südlichen Ortsrand von Laufenselden und ist umgeben von

- im Norden: Straße „Am Heiligenborn“, Wohngebiet
- im Osten: Straße „Teichweg“, Gewerbliche Nutzung
- im Süden: Landwirtschaftliche Nutzung
- im Westen: Landesstraße L3031

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

In Laufenselden befinden sich insgesamt zwei Bäckereien und ein Café, welche in der Ortsmitte lokalisiert sind.

Derzeit gibt es keinen Lebensmitteleinzelhandel. Um die Daseinsversorgung, insbesondere die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen zu können ist ein solcher aber notwendig. Die Lebensmittelversorgung wurde in der Vergangenheit durch den Sparmarkt Bender sichergestellt. Laufenselden hatte zudem insgesamt drei Metzgereien. Sowohl der Sparmarkt als auch die Metzgereien mussten jedoch ihren Betrieb aufgeben.

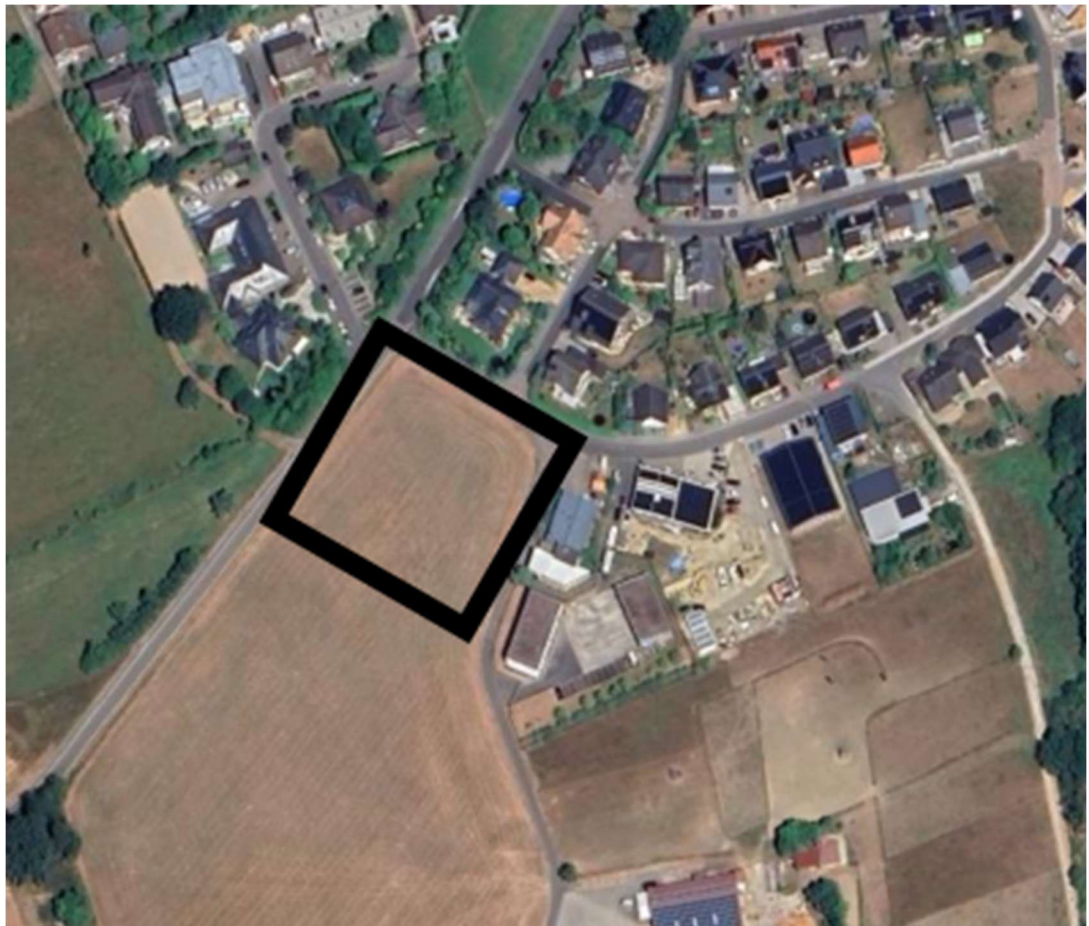


Abbildung: Luftbild (Quelle: Google Earth)

1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG / ALTERNATIVEN

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan VERBRAUCHERMARKT SCHÖNAUER STRASSE und zur Daseinsversorgung für die Eigen- und Weiterentwicklung des OT LAUFENSELDEN.

Das Planungsgebiet würde die Bebauung nach Süden weiterführen, ohne eine zu starke Zersiedlung zu erzeugen. Des Weiteren erfolgt durch den Bau eines Lebensmittelmarktes eine Arrondierung des Ortsrandes und damit einhergehende Vereinheitlichung Ortsbildes. Die Lage des Lebensmittelmarktes zwischen den bestehenden Wohngebieten und der Landstraße gewährleistet eine gute verkehrliche Anbindung.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Wohngebieten ist eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils Laufenselden sichergestellt. Durch die Nähe zu den gewerblichen Flächen im Osten des Geltungsbereichs weicht die Bauweise des Verbrauchermarktes aber auch nicht maßgeblich von der bereits bestehenden Bauweise ab.

Das Planungsgebiet soll als Sondergebiet ausgewiesen werden und wird in der Änderung des FNP entsprechend dargestellt.

Im Juni 2023 wurde eine städtebauliche Entwicklungsanalyse für den Ortsteil Laufenselden durchgeführt. In dieser wurde das Planungsgebiet als Potenzielle Entwicklungsfläche für Gewerbe und Handel ausgewiesen. Die Fläche ist der einzige Standort, welcher, nach der Analyse, für eine Misch- bzw. gewerbliche Bebauung in Frage kommt, dies ist auf die Umgebungsnutzung zurückzuführen.

Aufgrund der kurzen Anbindung an das öffentliche Verkehrswege- und Kanalnetz und einem ausreichendem Flächenpotenzial auch für Nutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf (z.B. Kundenparkplätze) ist die Fläche auch ökonomisch gut für eine Misch- bzw. gewerbliche Bebauung zu bewerten.

Nach der städtebaulichen Entwicklungsanalyse befinden aus heutiger Sicht keine überdurchschnittlich wertvollen Strukturen innerhalb des Gebietes und generieren voraussichtlich einen durchschnittlichen Kompensationsaufwand.

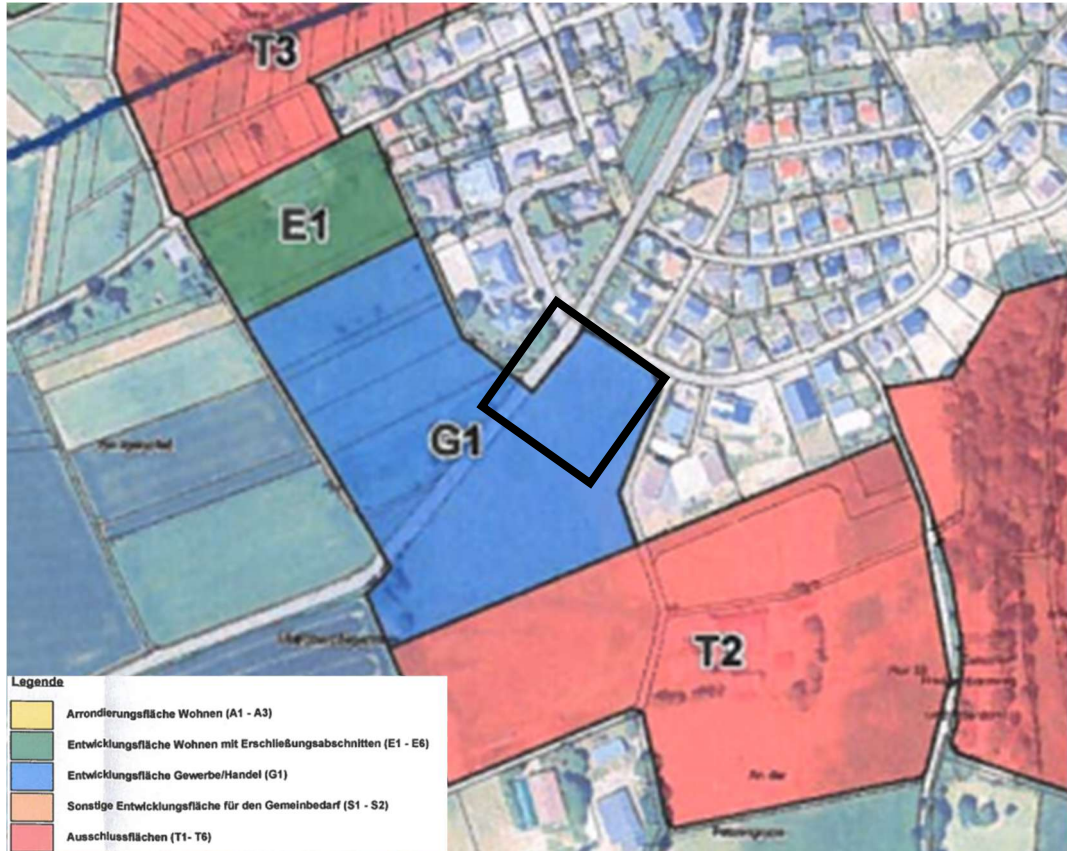


Abbildung: Ausschnitt städtebauliche Entwicklungsanalyse Laufenselden; Planungsbüro Zettl

Die städtebauliche Alternativen-Prüfung wird im Zuge der weiteren Bauleitplanung ergänzt.

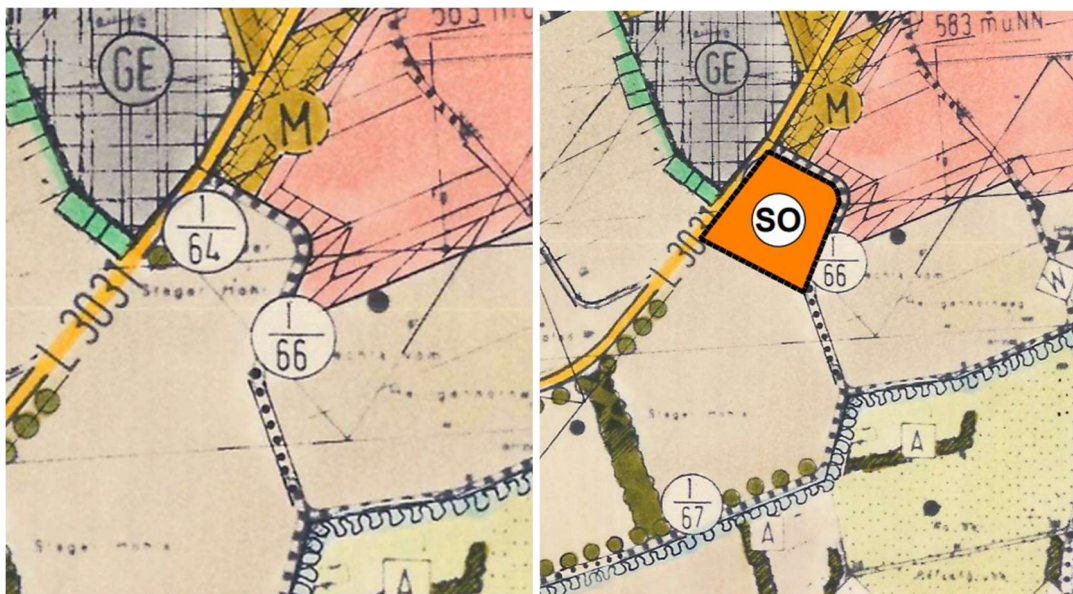


Abbildung: Gegenüberstellung bisheriger Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT LAUFENSELDEN, und geplante Änderung (ohne Maßstab)

1.5 ERSCHLIEßUNG

1.5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist umschlossen von der Landesstraße L 3031 und zwei Wohnstraßen namens „Am Heiligenborn“ und „Teichweg“. Diese Lage vereinfacht die Anbindung an den örtlichen, aber auch überörtlichen Verkehr.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann die Zufahrt nur über die L3031 erfolgen. Durch diese direkte Anbindung wird der Ortskern minimiert belastet.

1.5.2 Versorgung / Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich, durch die direkte Nähe an bereit erschlossene Gebiete gewährleistet.

Die konkrete Umsetzung zur Ver- und Entsorgung wird im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet.

2. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens erstellt und im Rahmen der Offenlage den Planunterlagen hinzugefügt.

Wiesbaden, den 07.11.2025

FNP_BEG_3317