

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung des Bebauungsplanes RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ hier: Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist gelegen am Ende der Freiheitsstraße im OT Laudenu, östlich der ehem. Gaststätte „Zur Freiheit“ und umfasst Teile vom Flurstück 522/2 (280 m²), die Flurstücke Nr. 525/1 (2022 m²) und 524 (893 m²) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu und zählt zum Weiler „Freiheit Laudenu“. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m².

Der Planbereich ist derzeit unbeplant und planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (bekannt gemacht am 04.09.2020) ist für die Ackerfläche eine Entwicklungsfläche – hier gemischte Baufläche – ausgewiesen worden. Die Entwicklung der Fläche ist über eine Bauleitplanung weiter zu definieren.

Der Bebauungsplan dient dem Neubau von zwei Wohnhäusern, die untergeordnet auch als Architekturbüro, Anwaltsbüro oder als Ferienwohnung genutzt werden sollen.

Die Ausweisung fügt sich in die vorgegebene Landschaftsstruktur mit einer unorganischen Siedlungsstruktur und dünner Besiedlungsdichte ein. Es handelt sich bei dem zu überplanenden Flächen weder um ein naturschutzfachliches Biotop noch sind die geplanten Maßnahmen ein schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild. In den angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche, gastronomische, Nutzgärten und Pferdehaltung als Nutzung vorhanden. Es befinden sich mehrere Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Für die Baurechtsschaffung über einen Bebauungsplan ist gemäß § 4 BauNVO die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Diese Änderung soll erfolgen um die Nutzung durch störendes Gewerbe zu vermeiden.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht eine derartige Nutzung für das Plangebiet nicht vor. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB anzupassen und damit für den Geltungsbereich zu ändern. Gem. § 8 Abs. 3 S.1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Das Verfahren ist als sog. Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltprüfung (Erstellung Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung) aufzustellen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes muss ein separater Umweltbericht auf FNP-Ebene erstellt werden.

1. Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald), am Ende der Freiheitsstraße im OT Laudenu, östlich der ehem. Gaststätte „Zur Freiheit“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche vom

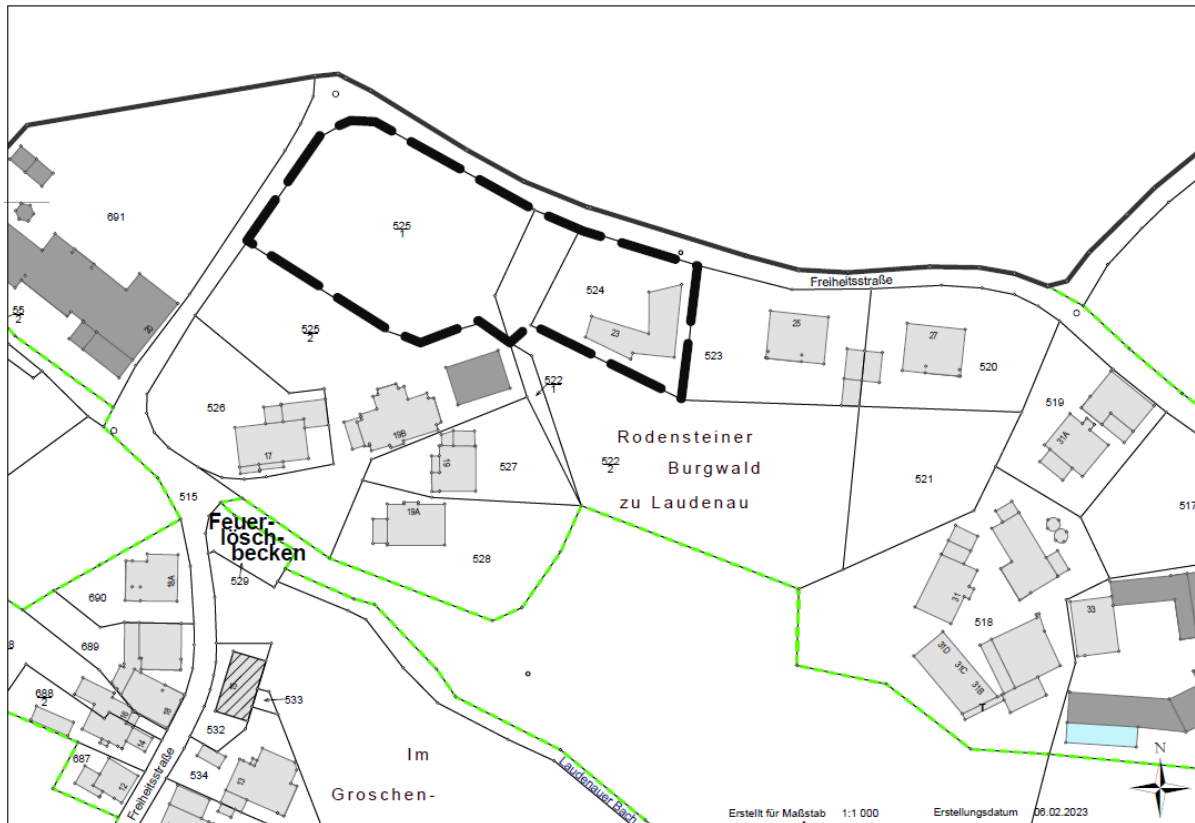
Flurstück 522/2 (ca. 280 m²) und die Flurstücke Nr. 525/1 (2022 m²) und 524 (893 m²) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m².

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich ebenso aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist. Der Kartenausschnitt ist als Anlage Teil dieser Bekanntmachung.

Reichelsheim, den 03.03.2023

GEMEINDE REICHELSSHEIM

Stefan Lopinsky
Bürgermeister



Grenzen des Geltungsbereiches