

**Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenau“  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs  
Stand: 03.04.2023**

**Inhalt:**

**Teil A: Ziel und Zweck dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

- A.1. Ziel und Anlass der Planung
  - A.1.1. Standortsuche
  - A.1.2. Geltungsbereich
  - A.1.3. Planungsrechtliche Vorgaben
    - A.1.3.1. Regionalplan Südhessen 2010
    - A.1.3.2. Flächennutzungsplanung für den Ortsteil Laudenau
- A.2. Planungsinhalt
  - A.2.1. Städtebauliches Grundkonzept
  - A.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - A.2.3. Erschließung und Stellplätze
- A.3. Ver- und Entsorgung
  - A.3.1. Wasserversorgung
  - A.3.2. Abwasserentsorgung

**Teil B Umweltbericht**

- B.1. Ziel der Bauleitplanung
- B.2. Umweltverträglichkeit:  
Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt  
und auf die durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter
  - B.2.1. Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung
  - B.2.2. Auswirkungen auf das Grund- bzw. Trinkwasser
  - B.2.3. Auswirkungen auf die Frisch- bzw. Kaltluftströmung
  - B.2.4. Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse
  - B.2.5. Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung
  - B.2.6. Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

B.2.7. Altlasten

B.2.8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

B.2.9. Kompensation der mit dem Vorhaben einhergehenden naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen

B.2.10.. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

B.2.11. Ergebnis des Umweltberichts

## Teil A

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplans RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ im Ortsteil Laudenu der Gemeinde Reichelsheim gemäß § 2 a BauGB**

#### **A.1. Ziel und Anlass der Planung**

Ziel des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht für den Neubau von zwei Wohnhäusern, die untergeordnet auch als Architekturbüro, Anwaltsbüro oder als Ferienwohnung genutzt werden sollen. Hierzu wird im geplanten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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 m<sup>2</sup>), die Flurstücke NR. 525/1 (2022 m<sup>2</sup>) und 524 (893 m<sup>2</sup>) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu und zählt zum Weiler „Freiheit Laudenu“. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m<sup>2</sup>.

Das bereits seit 2011 am Standort etablierte Architekturbüro liquid Architekten stellt mit 4-6 Mitarbeiter\*innen aus der Region und für die Region moderne und kreative Arbeitsplätze zur Verfügung. Das Modell Wohnen und Arbeiten auf dem Land wird hier erfolgreich und modellhaft gelebt und soll nun gemeinsam mit weiteren Akteuren und Freunden ausgebaut werden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Kombination des bestehenden Standorts mit neuen, ökologisch und nachhaltig geplanten Ergänzungsbauten besonders geeignet, um dem dauerhaften Wohnen einen deutlichen Schwerpunkt einräumen aber dennoch untergeordnete Arbeitsplätze für die sog. freien Berufe ermöglichen. Mit einer erfolgreichen Realisierung dieser Planungsabsicht würde diese mit dazu beitragen, die Attraktivität des ländlich geprägten Odenwaldkreises nach außen, und die Zukunftsfähigkeit der hier ansässigen Firmen und kreativen Berufe – und dem damit einhergehenden Erhalt qualifizierter Arbeitsplätze – nach innen zu stärken. Durch das Angebot von homeoffice und flexiblen Arbeitszeiten ist die Attraktivität des Lebens und Arbeitens auf dem Land deutlich gestiegen und bedarf neuer Wohn- und Lebensformen für neue Lebensmodelle. Wesentlich hierbei ist es, nicht reine Wohn- oder Arbeitsstandorte zu etablieren, sondern flexible und offene Raumstrukturen zu entwerfen.

Die Planung des neuen Ortseingangs im Ortsteil Laudenu soll der Firmenphilosophie der Firma liquid architekten gerecht werden: Im Rahmen einer qualitätsvollen Architektur soll sich die neue Bebauung in die noch weitgehend intakte, ländlich geprägte Kulturlandschaft einfügen und mit dem umgebenden Grünland eine Symbiose eingehen. Eine nachhaltige Bauweise und der Einsatz regionaler Baumaterialien kommen zum Einsatz.

#### **A.1.1. Standortsuche**

Gemäß den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 und der im Baugesetzbuch verankerten Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sollen vor der Ausweisung neuer Flächen gegebene Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert werden. Die Fläche Freiheitsstraße wurde wegen der vorhandenen Erschließung und des geringen Konfliktpotentials als geeignet bewertet und im FNP 2020 entsprechend dargestellt.

Durch den Bebauungsplan wird für einzelne Außenbereichsflächen Baurecht geschaffen, dafür werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf das für zwei Wohnhäuser erforderliche Maß, zudem liegt die Baufläche in direktem Anschluß an eine bestehende Bebauung.

Vor dem Hintergrund einer qualitätsvollen Architektur, die es als ihre Aufgabe versteht, die Wohngebäude in die noch weitgehend intakte, ländlich geprägte Kulturlandschaft am Ortsrand von Laudenu einzufügen, ist ein Gelände im Außenbereich gefunden worden, dass diesem Anspruch gerecht werden wird: Der Planbereich ist derzeit unbeplant und planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bebauungspläne sind gem.§8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (bekannt gemacht am 04.09.2020) ist für die Ackerfläche eine Entwicklungsfläche -hier gemischte Baufläche- ausgewiesen worden. Um eine Nutzung durch störendes Gewerbe zu vermeiden soll der Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 1 i.V.m.§ 1 Abs. 8 Bau GB angepasst werden und damit für den Geltungsbereich geändert werden. Gem. §8 Abs.3S.1 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Die Ausweisung fügt sich in die vorgegebene Landschaftsstruktur mit einer unorganischen Siedlungsstruktur und dünner Besiedlungsdichte ein. Es handelt sich bei den 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. Bis 2020 hatte die überregional bekannte „Gaststätte zur Freiheit“ noch ihre Türen auf.

Für das Vorhaben ist das Grundstück in nahezu idealer Weise geeignet, weil dieses Gelände sowohl den Ansprüchen an die benötigten Lebensformen und an eine akzeptable Erschließung gerecht wird, eben ist und dadurch die erforderlichen Eingriffe minimiert werden können, sich in die gleichen, vorherrschenden sozialen und baulichen Strukturen einfügt und keine ökologisch hochwertigen Lebensräume betroffen sind (siehe Umweltbericht).

### A.1.2. Geltungsbereich

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 m<sup>2</sup>), die Flurstücke NR. 525/1 (2022 m<sup>2</sup>) und 524 (893 m<sup>2</sup>) der Flur 1 der Gemarkung Laudenu und zählt zum Weiler „Freiheit Laudenu“. Die Gesamtfläche umfasst demnach 3195 m<sup>2</sup>.



Plangebiet im Luftbild rot markiert



Plangebiet in der Liegenschaftskarte skizziert

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Norden grenzt der im nördlichen Teil von Laudenu gelegene Geltungsbereich, auch Oberdorf

genannt, an einen befestigten Wirtschaftsweg (Flur 515), der im Westen auf einen Wanderparkplatz mündet. Im Osten grenzt er an das mit dem Wohnhaus der Bauherrnschaft besetzte Nachbargrundstück (Flur 524), im Süden grenzt es an Grünland mit Streuobstbestand (Flur 525/2), auf dem zudem ein Wohnhaus und eine Scheune stehen. Im Südosten grenzt es an eine bestehende Wiese mit Streuobstbestand, (522/1 und 522/2). Im Westen grenzt es an die Zufahrt zum Wanderparkplatz (Flur 515). Aufgrund des steigenden Gefälles bildet sich hier ein Wall zur Straße.

Darüber hinaus grenzen nördlich über den vorgenannten Wirtschaftsweg hinaus landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an (Flur 150).

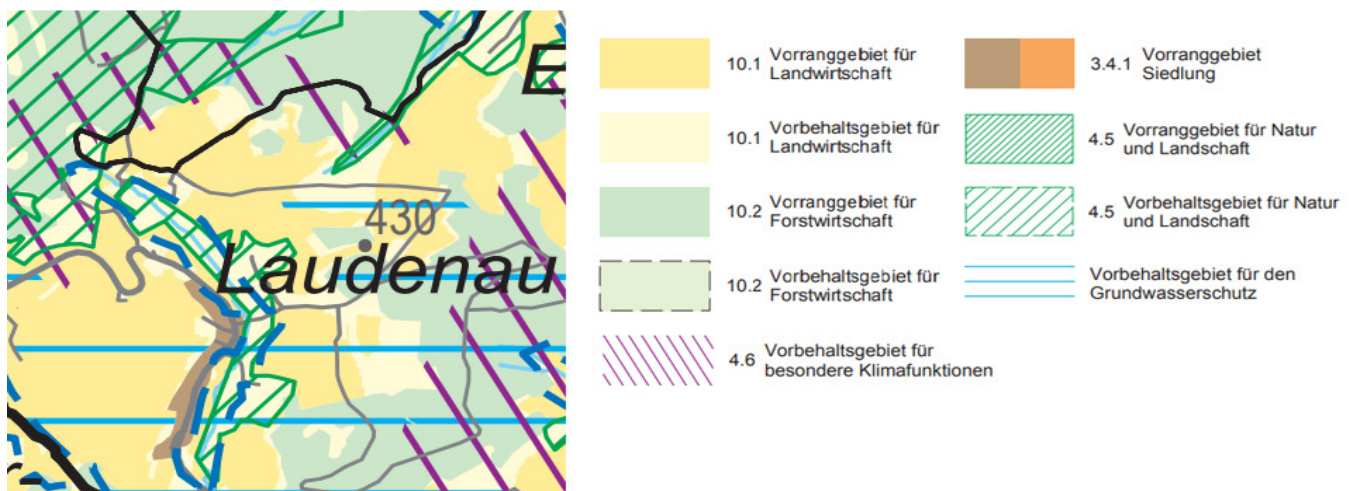
### A.1.3. Planungsrechtliche Vorgaben

#### A.1.3.1. Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan „Südhessen 2010“, der das strukturnäumlich im ländlichen Raum liegende Reichelsheim hinsichtlich seiner Funktion als „Unterzentrum“ einstuft, spiegelt die Ziele der Raumordnung für Südhessen wider.

Für das Plangebiet weist der Regionalplan „Südhessen 2010“ ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus.

An diesen raumordnerischen Festsetzungen haben sich nachgeordnete Planungen – wie die kommunale Flächennutzungsplanung und die sich daraus ableitenden Bebauungspläne – zu halten bzw. zu orientieren.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden, wobei eine angemessene Durchgrünung und eine nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft vorzuziehen ist. Im Plangebiet ist derzeit eine sogenannte Splittersiedlung vorhanden, an deren unmittelbaren Anschluss die Bebauung vorgenommen werden soll, um diesem Bereich des Plangebiets städtebaulich zu ordnen. Zudem soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Ortsteile möglich gemacht werden, die die „sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“.

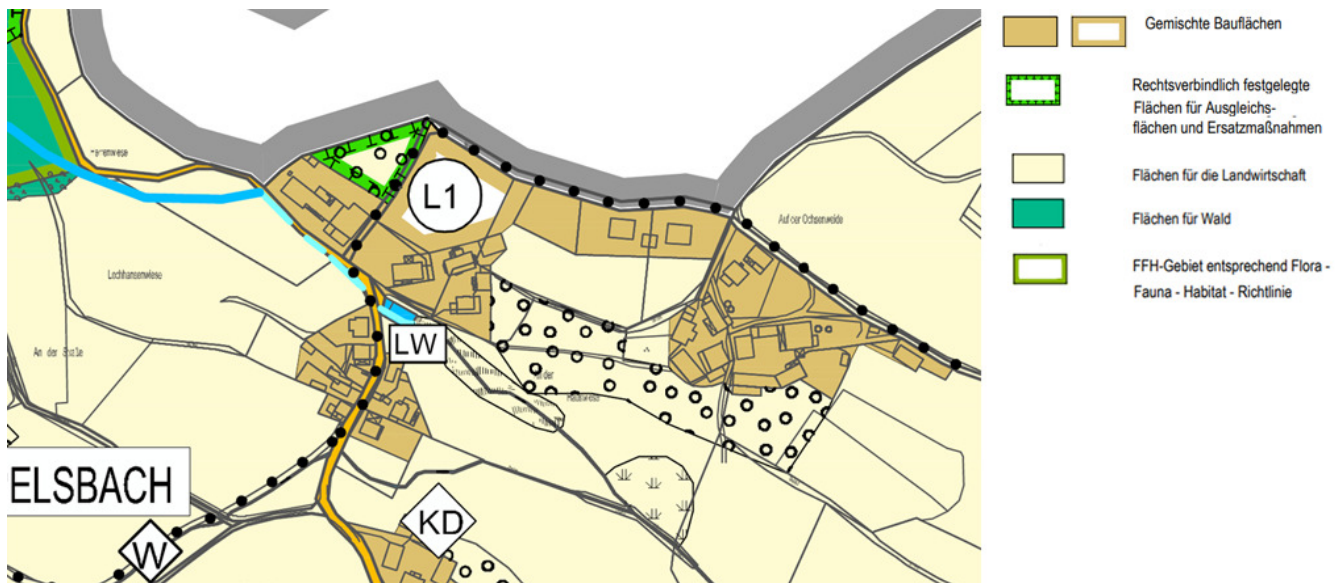
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Bedarf in allen Orts- bzw.

Stadtteilen, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der vorgegebenen Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden dürfen.

Da sich das Vorhaben nicht oder nur im geringen Maße auf Natur und Umwelt – wie beispielsweise auf die Tier- und Pflanzenwelt, auf den Boden und auf das Grund- bzw. Trinkwasser, auf die Frischluftversorgung Laudenaus oder auf den Erholungswert der Landschaft vor dem Rand des Ortsteils Laudenu – auswirken bzw. diese Schutzgüter nicht oder nur gering beeinträchtigen wird (siehe Umweltbericht), widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung: Die geplante Wohnbebauung passt sich somit gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauGB den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben an.

### A.1.3.2. Flächennutzungsplanung für den Ortsteil Laudenu, Gemeinde Reichelsheim

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um bauliche und sonstige Nutzungen von Grundstücken in einer Gemeinde gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten, soweit dies für deren städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP von 2020

Da die für das Vorhaben in Laudenu, Freiheitsstraße geeignete, oben beschriebene Fläche im Außenbereich von Laudenu liegt und im derzeit für den Ortsteil Laudenu gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 als „Fläche gemischte Bauflächen“ dargestellt ist (siehe Abbildungen oben), sind für eine Wohnnutzung auf dieser Fläche die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen: Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine diesbezügliche teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da sich dieser Bebauungsplan (allgemeines Wohngebiet) nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans gleichzeitig für dessen Geltungsbereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden („Parallelverfahren“).

Dem entsprechend hat die Gemeinde Reichelsheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ am 23. Februar 2023 beschlossen. Mit dem o.g. Bebauungsplan soll einerseits eine städtebaulich geordnete Entwicklung für die geplanten baulichen Nutzungen in

dessen Geltungsbereich gewährleistet sein, andererseits mit geeigneten Festsetzungen nicht erwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden.

## **A.2. Planungsinhalt**

### **A.2.1. Städtebauliches Grundkonzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die städtebauliche Einfügung ist durch die bereits bestehende, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende lockere Einzelbebauung gegeben.  
Des Weiteren sind zur räumlichen Abtrennung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und insbesondere zur Eingrünung des neuen, nach Südwesten verschobenen Ortsrands im Übergang zum Außenbereich umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen bzw. festgesetzt.

### **A.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Durch die vorliegende Planung wird die äußere Gestalt und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Im Rahmen der städtebaulichen Einfügung wird – in Anlehnung an die bauliche Flächenausnutzung im angrenzenden Plangebiet „Freiheitsstraße Laudenu“ – die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Fläche bebaut werden dürfen und 60 % der Fläche offen gehalten und begrünt werden müssen. In Anlehnung an den Gebäudebestand der in der Nachbarschaft vorhandenen lockeren Wohnbebauung wird die Firsthöhe der Wohngebäude auf maximal 8 m festgesetzt; hierzu dient der Anschnitt des natürlichen Geländes mit der bergseitig zum Flurstück 515 gerichteten Fassaden in der jeweiligen Gebäudemitte als Bezugspunkt.

Für die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind geneigte Dächer von 20° bis zu 60° zulässig, die der Nutzung von Photovoltaik – oder Solarthermie - Anlagen dienen. Carports, Garagen Technik- Abstellräume und Pergolen dürfen als Flachdach ausgeführt werden.

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen ist auf maximal 1m begrenzt.

Die für die Errichtung der baulichen Anlagen im Rahmen ihrer Einfügung in die Landschaft erforderlichen Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche des Plangebiets zulässig, wobei – bezogen auf die natürliche Geländeoberkante – bergseits eine Tiefe von mehr als 3,0 m nicht zulässig ist.

Die Ablagerung bzw. Auffüllung des anfallenden Erdaushubs ist zulässig, wobei im Rahmen dieses „Massenausgleichs“ eine Auffüllungshöhe von mehr als 1,50 m nicht zulässig ist.

Im Rahmen dieses „Massenausgleichs“ ist die Anhäufung von Teilmengen des anfallenden Erdaushubs – sowohl zur Einfügung der baulichen Anlagen in die Landschaft als auch aus Gründen des Umweltschutzes (hier: Reduzierung der Erd- Abfuhrfahrten, Schonung vorhandener Erddeponien) auf dem Plangebiet zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Geländeunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.

Somit passt sich das Vorhaben an die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft an. Dem entsprechend, ist die Einfügung des Vorhabens nicht nur in die Landschaft sondern auch in den locker bebauten Ortsrandbereich gegeben.

Die Zufahrtsflächen und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet bzw. angelegt (Schotterrasen). Sämtliche oberirdischen Gebäude werden auf Punktfundamenten errichtet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sind ausschließlich bauliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ zulässig, die als Wohngebäude genutzt werden und/oder nichtstörende Dienstleistungen anbieten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Ferienwohnungen oder Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke sind ebenso zulässig. Die Bauweise und Abstandsflächen im Plangebiet werden anhand vorliegender Planungen festgesetzt. Um die Gebäude optimal auf Photovoltaikanlagen auszurichten, werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich Zufahrten und Zuwegungen von dem im Norden angrenzenden gemeindlichen Wirtschaftsweg (Flur 515) zulässig, der als Erschließungsweg zu den Wohngebäuden dient.

### **A.2.3. Erschließung und Stellplätze**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiheitsstraße Laudenu“ erfolgt über den im Norden angrenzenden städtischen Wirtschaftsweg (Flst. 515).

Garagen, Carports, Stellplätze sowie für Fahrräder und Lasten-Fahrräder sonstige bauliche Nebenanlagen und Zufahrten sind im Geltungsbereich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen bleibt die Grundstückszufahrt vom o. g. Wirtschaftsweg (Flst. 515).

Diese Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig (Schotterrasen) anzulegen.

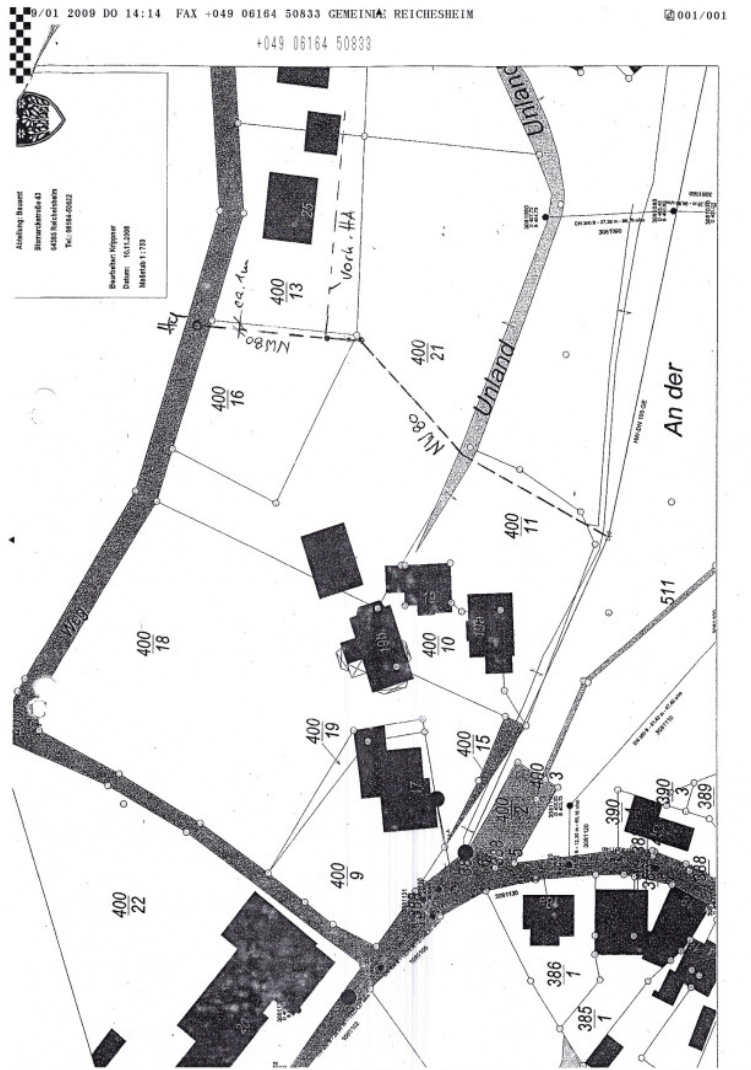
Negative Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den innerörtlichen Verkehrsfluss von Laudenu sind nicht zu erwarten



### A.3. Ver- und Entsorgung

#### A.3.1. Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung (DN 80) durchquert das Plangebiet von Süd nach Nord (siehe Abb.) und führt zu einem Hydranten in der Freiheitsstraße vor Hausnummer 23. Dem entsprechend kann sowohl die Wasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung im Plangebiet über Hydrant Freiheitsstraße 23 sichergestellt werden.



Eine Überbauung dieser Wasserversorgungsleitung ist nur dann zulässig, wenn die Zugänglichkeit zu der Wasserversorgungsleitung sichergestellt wird.

### **A.3.2. Abwasserentsorgung**

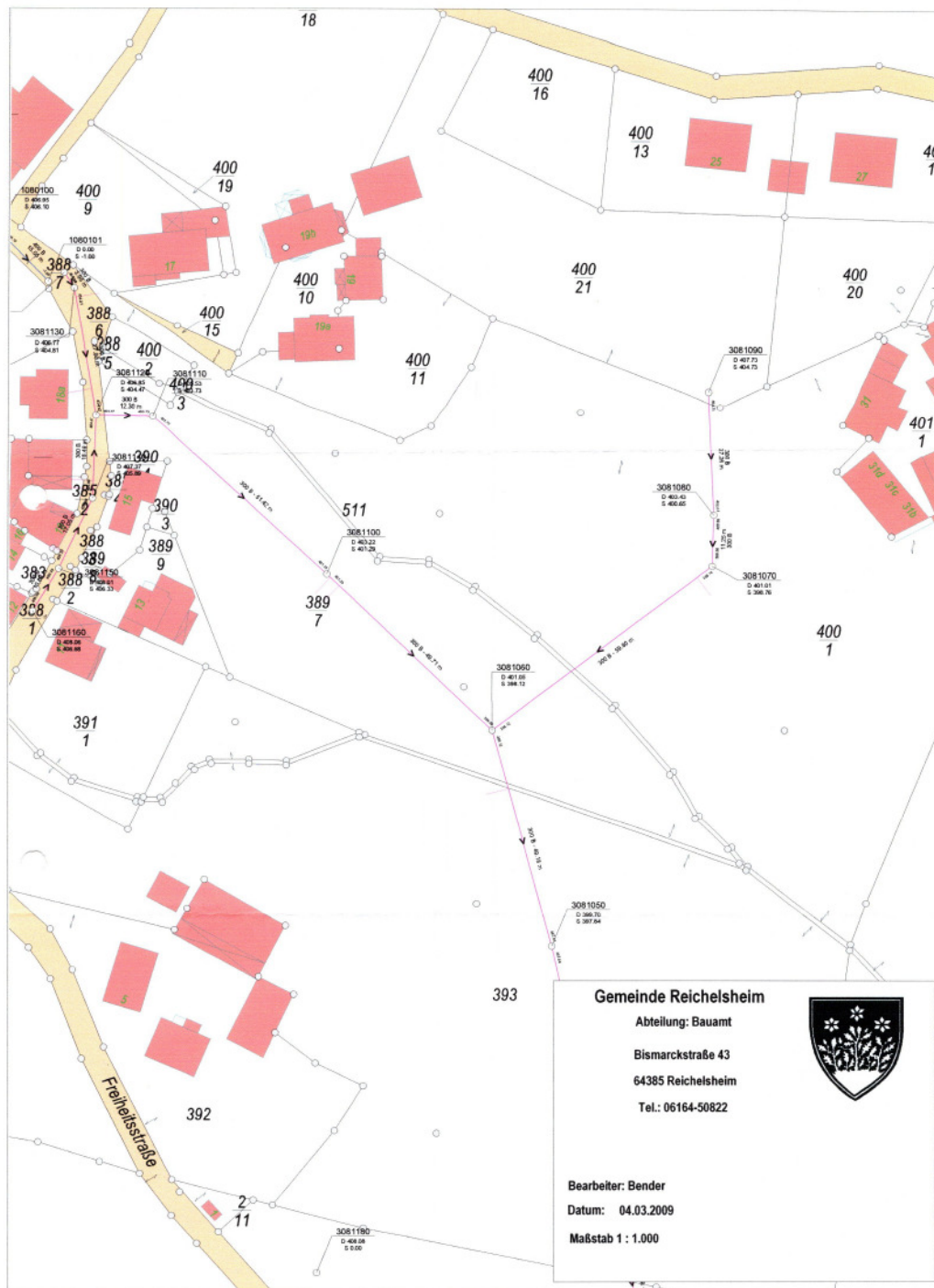
#### **Entwässerungssystem**

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasser wird dem vorhandenen Entwässerungssystem der Gemeinde Reichelsheim im Trennsystem zugeführt. Oberflächenwasser von Dachflächen wird für die Gartenbewässerung in Zisternen gesammelt, das überlaufende Wasser wird im strukturreichen Hausgarten über Versickerungsmulden/ Rigolen versickert. Daraus ergibt sich der Vorteil, dass das vorhandene Entwässerungssystem und die Abwasserbehandlung nicht zusätzlich belastet werden und Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

#### **Schmutzwasser**

Im Flst. 522/2 ist eine Mischwasserleitung DN300 der Gemeinde verlegt, die in die angrenzende Aue und dann ins Tal Richtung Reichelsheim führt. Das häusliche Schmutzwasser aus dem Planbereich wird im Trennsystem diesem Kanalsystem zugeführt.



Das vorhandene Kanalsystem ist für die Aufnahme der als gering einzustufenden Schmutzwassermenge ausreichend ausgelegt.

### Dachflächenwasser

Für die Bewässerung der Vegetationsflächen werden Zisternen geplant. Deren Überlauf wird innerhalb des Plangebietes über Versickerungsmulden im strukturreichen Hausgarten versickern.


### Verkehrsflächen

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten werden wasserdurchlässig angelegt (Schotterrassen).

Die vorlaufende Fürsorgepflicht der Vorhabenträger in Bezug auf die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben können erfüllt werden.

Aufgestellt:

Reichelsheim 3.4.2023

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, likely representing the name 'Werner Schulz'.

Werner Schulz, Dipl. Ing. Architekt