



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren II“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 11.12.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren	1
3.	Lage und Abgrenzung	1
4.	Bestands- und Umgebungssituation	2
5.	Umfang der Änderung	3
6.	Übergeordnete Planungen	4
6.1	Vorgaben der Raumordnung	4
6.2	Schutzgebiete	5
7.	Bauflächenbedarfsbegründung	6
8.	Auswirkungen der Planung	7
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
8.4	Immissionen	8
9.	Angaben zur Planverwirklichung	8
9.1	Zeitplan	8

1. Anlass und Planungsziele

Zur Bereitstellung weiterer Bauplätze für gewerbliche Nutzungen im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald (IGO) ist zu dessen Erweiterung die Aufstellung des Bebauungsplans „I8 – Lange Föhren II“ vorgesehen.

Da für die angedachte Erweiterungsfläche im Außenbereich kein Planungsrecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren

Die Stadt Buchen verfügt über die aktuelle, seit 30.01.2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans – Fortschreibung 2013. Die Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren II“ wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Lage und Abgrenzung

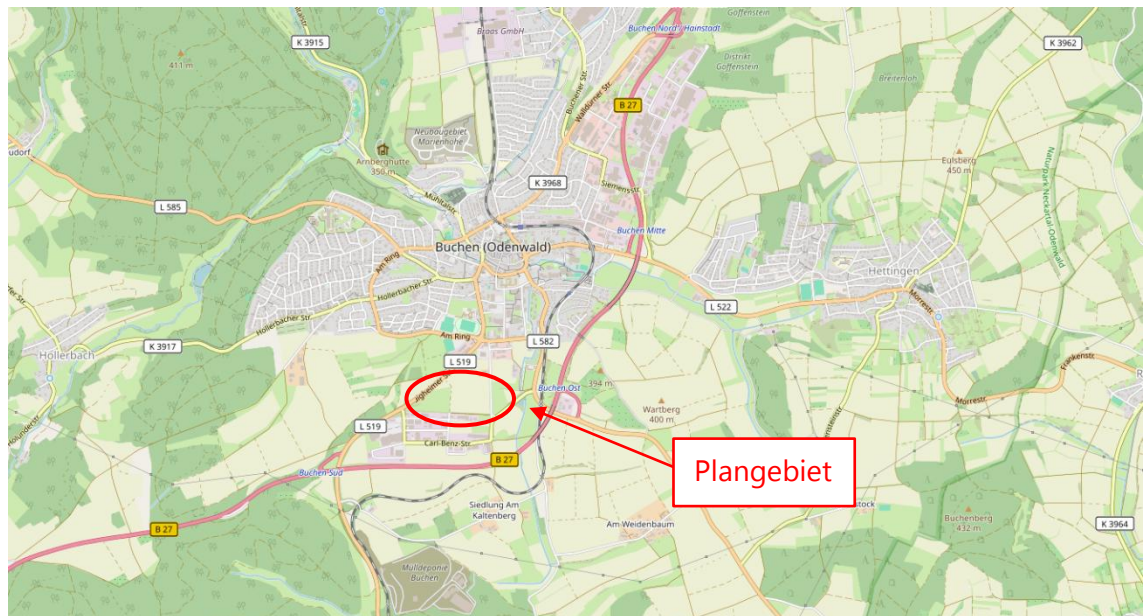


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 02.09.2024)

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km südlich der Kernstadt von Buchen. Im direkten Anschluss an den Nordrand des IGO.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 12,1 ha.

4. Bestands- und Umgebungssituation

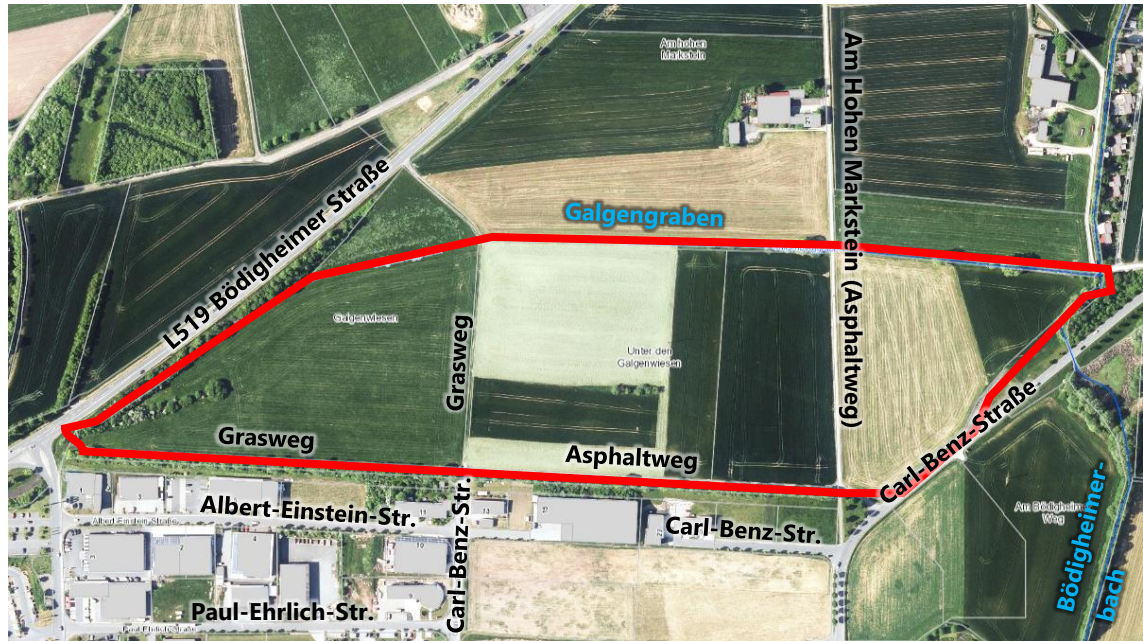


Abb. 2: Luftbild mit Kataster (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.09.2024)

Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Einen kleineren Anteil bilden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die übrigen Flächen setzen sich aus Gehölzbestand und dem Wirtschaftswegenetz zusammen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden gliedert sich das bestehende Gewerbegebiet IGO an. Im Nordwesten verläuft die L 519.

5. Umfang der Änderung

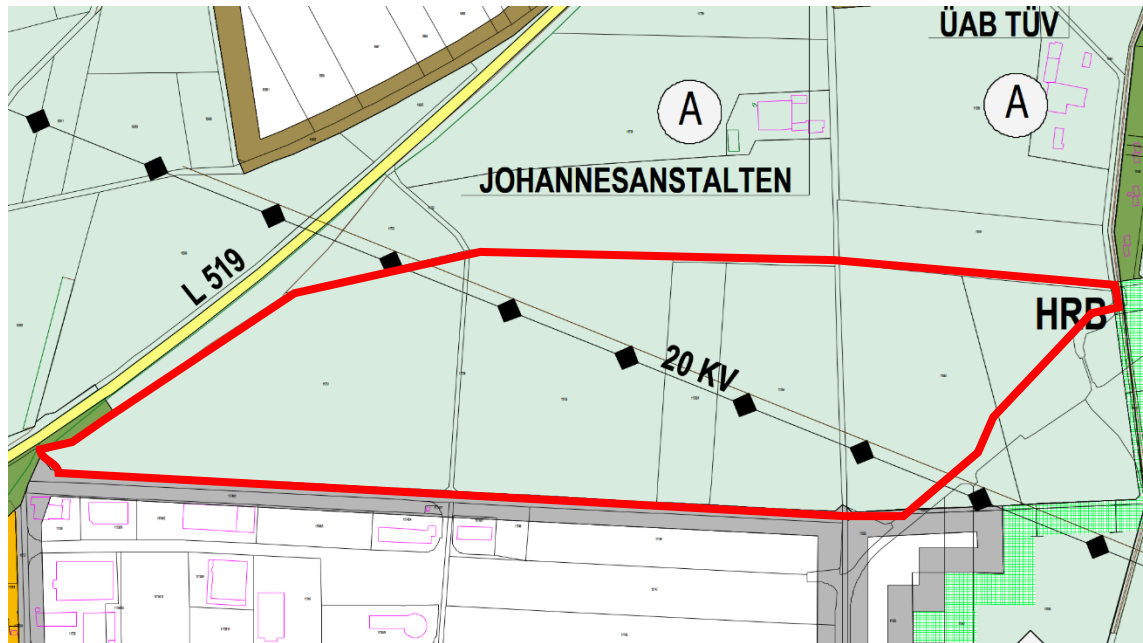


Abb. 3 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (siehe Abbildung) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden rund 11,0 ha Gewerbebaufläche und zwei insgesamt rd. 1,1 ha große Grünflächen ausgewiesen. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans wird auf die Aufnahme weiterer im Bebauungsplan kleinteilig festgesetzten Grünflächen verzichtet.

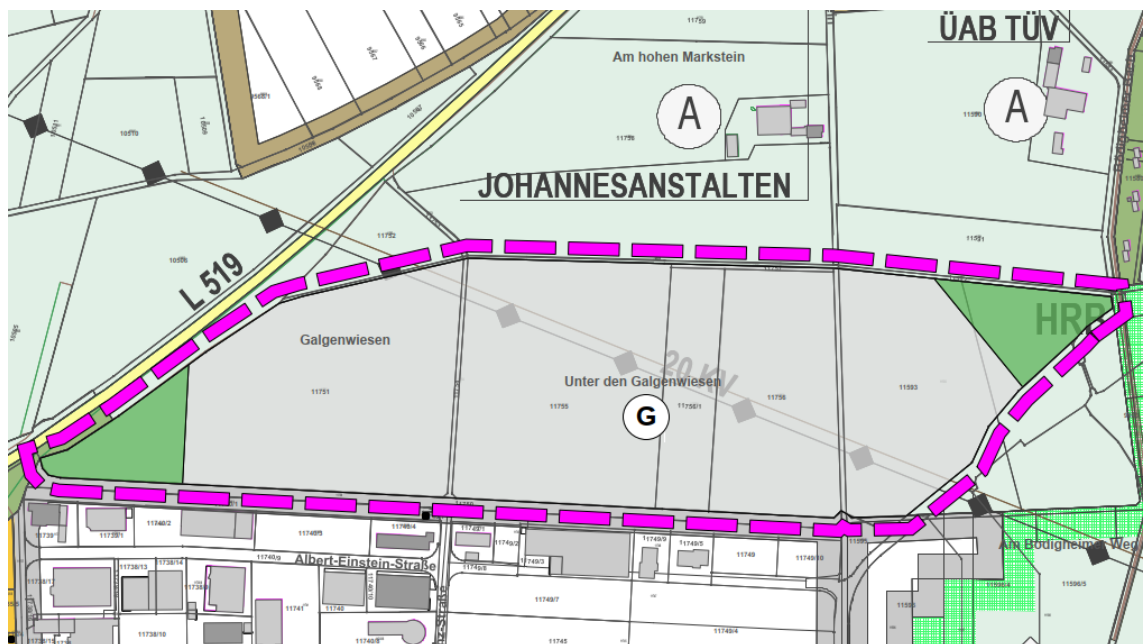


Abb. 4 geplante FNP-Änderung (eigene Darstellung)

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Buchen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim).

Gemäß Plansatz 3.3.3 (Grundsatz) sind für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

Gemäß Plansatz 3.3.6 (Ziel) sind Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. [...]

Die Planung folgt demnach den Plansätzen des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

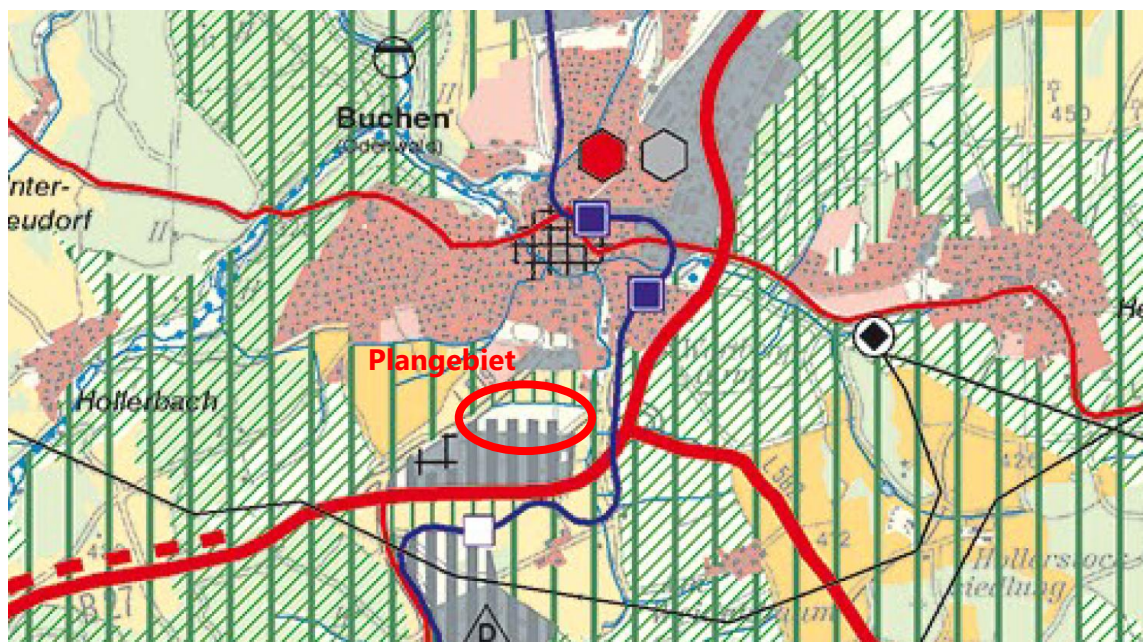


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zusätzlich ist für das Planareal teilweise

das regionalplanerische Ziel „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung, Logistik“ festgelegt. Nördlich des Galgengrabens schließt sich eine Grünzäsur an, welche von der Planung nicht tangiert wird.

Gemäß Plansatz 1.5.1.2 (Grundsatz) sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen

- an die bestehende Bebauung anknüpfen,
- verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und
- geringe ökologische Konflikte aufweisen.

Gemäß Plansatz 1.5.2.2 (Ziel) ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Gemäß Plansatz 1.5.2.4 (Ziel) sind die „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen bzw. -agglomerationen sowie Veranstaltungszentren sind unzulässig.

Mit der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Gewerbefläches für das IGO wird den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung gefolgt.

6.2 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotop

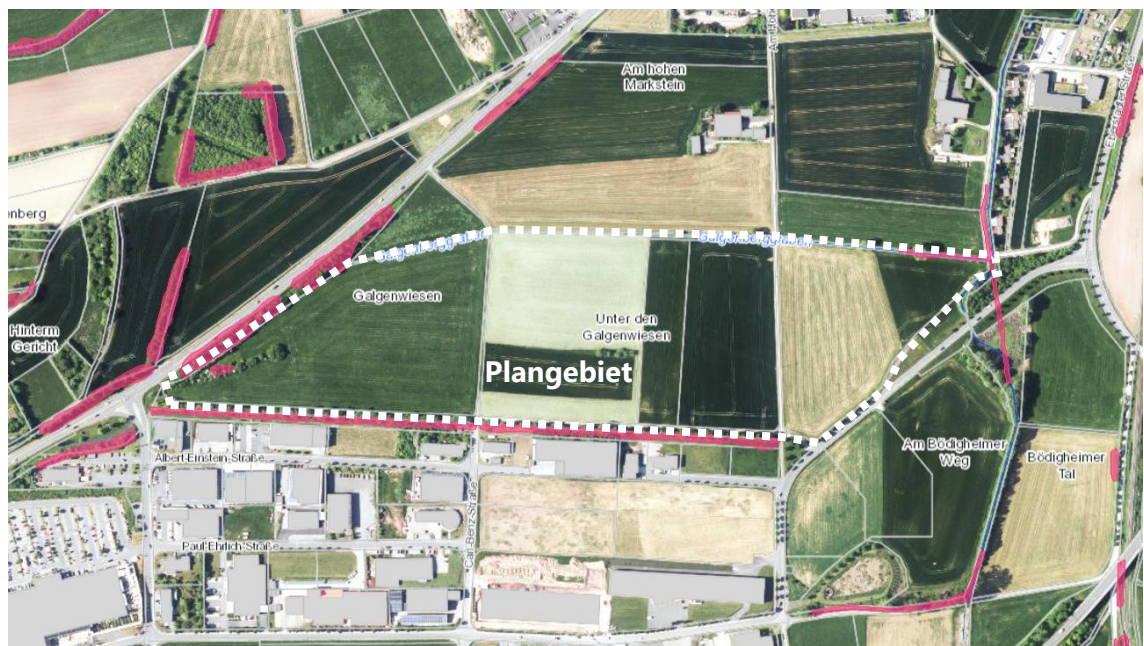


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.09.2024)

In den Randbereichen des Plangebiets werden folgende Biotop tangiert:

- Feldhecke südlich Buchen an der L 519 V (Nr. 164212250600)
- Feldhecke südlich Buchen an der L 519 VI (Nr. 164212250602)
- Feldhecke südlich Buchen Gewann ‚Galgenwiesen‘ I (Nr. 164212250601)
- Feldhecke südlich Buchen Gewann ‚Galgenwiesen‘ II (Nr. 164212250603)
- Schilfstreifen südlich Buchen am ‚Bödighheimer Bach‘ (Nr. 164212250613)

Biotopverbund

Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch den 500 m-Suchraum sowie den Kernraum des Biotopverbunds feuchter Standorte tangiert.



Abb. 7: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.09.2024)

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

7. Bauflächenbedarfsbegründung

Der Zweckverband verfügt im IGO nur noch über sehr wenige Grundstücksflächen in eigener Hand. Aktuell befinden sich noch rd. 2,5 ha im Eigentum des Zweckverbands (Stand Oktober 2024). Die restlichen 94 % des Gewerbegebiets sind bereits veräußert oder durch Zahlung eines jährlichen Reservierungsentgelts von ortsansässigen Gewerbebetrieben bereits reserviert.

Mit einer durchschnittlichen Veräußerung von Flächen von 1-2 ha pro Jahr werden sich voraussichtlich Mitte des Jahres 2026 keine Flächen mehr im Eigentum des Zweck-

verbands befinden und deshalb keine neuen Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die geplante Erweiterung des IGO dient somit der Bereitstellung von ausreichend Gewerbeflächen für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 10 Jahre. Durch die zukunftsorientierte Planung kann das Gewerbegebiet IGO der Zweckverbandsgemeinden Buchen, Limbach und Mudau wettbewerbsfähig bleiben. Dementsprechend werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung rd. 11 ha Gewerbebauflächen ausgewiesen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne der Zielsetzung, ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet zu schaffen, welches Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte berücksichtigt, werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrünung der Dächer: Für die Dächer der Gebäude im Plangebiet ist eine Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen verbindlich festgesetzt. Dachbegrünung leistet durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Regenwasser einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Gewerbegebiet.
- Grüne Infrastruktur: Die umfassende Randeingrünung durch Bäume und Sträucher sowie die Einsaat der Freiflächen dienen als wesentliche Elemente der Kaltluftbildung und tragen so zusätzlich zum (klein)klimatischen Ausgleich bei. Zusätzliche Pflanzvorgaben auf den Baugrundstücken durch Pflanzung von Bäumen, insbesondere im

Stellplatzbereich, und Sträuchern sollen die Kaltluftbildung und somit den (klein)klimatischen Ausgleich ebenfalls unterstützen.

- Blaue Infrastruktur: Im Sinne eines naturnahen Regenwassermanagements und einer wassersensiblen Bauleitplanung wird die Verdunstung und Versickerung durch eine lange Verweildauer des Wassers in Entwässerungsgräben und mehreren nachgelagerten Rückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen gefördert, was sich gleichzeitig positiv auf das Kleinklima auswirkt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Ausweisung von randlichen Grünflächen, die dem Ausgleich der durch Planung entstehenden Eingriffe dienen. Die Grünflächen und deren Bepflanzung sollen Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima vermindern.

8.4 Immissionen

Die geplante Gewerbebaufläche rückt an eine bestehende Hofstelle im Außenbereich (ca. 100 m Entfernung) sowie ein am Stadtrand liegendes Mischgebiet (ca. 200 m Entfernung) heran.

Auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans wird daher im weiteren Verfahren fachgutachterlich geprüft, mit welchen planbedingten Immissionen an den genannten schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Sofern Immissionskonflikte festgestellt werden sollten, sind entsprechende lärmbezogene Festsetzungen im Planentwurf zu ergänzen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLÄSER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de