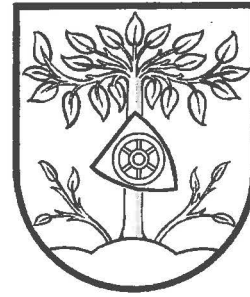


Interkommunaler Gewerbepark Odenwald (IGO)



Bebauungsplan „I 8 - Lange Föhren“, Gemarkung Buchen

Anlage 3

Begründung

1.0 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

1.1. Allgemeine Ausführungen

Die industrielle und gewerbliche Entwicklung des Odenwaldraumes sowie die Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation dieser Region waren Anlaß zur Gründung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Odenwald“ (IGO), einem Zusammenschluß der Stadt Buchen sowie der Gemeinden Limbach und Mudau mit ca. 30.000 Einwohnern.

Ziel der gemeinsamen Initiative ist dabei die Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Sie trägt insoweit dazu bei, Wirtschaftsstandorte zu sichern und zu entwickeln und beeinflusst dabei in nicht unwesentlichem Umfang die Arbeitsmarktsituation.

Die Mitglieder des Zweckverbandes haben dabei die Notwendigkeit eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes erkannt und sind sich darüber einig, daß diese zukunftsorientierte Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region nur in gemeinsamer Solidarität bewältigt werden kann. Derartige kommunale Infrastrukturmaßnahmen können heute aus

topographischen, ökologischen und ökonomischen Gründen als größere Einzelmaßnahmen nur noch selten effektiv sein. Auf der Grundlage dieser Überlegungen ist der Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ entstanden, der der Stadt Buchen sowie den Gemeinden Mudau und Limbach die Möglichkeit eröffnet, für gewerbliche Investoren interessante Flächen zur Verfügung zu stellen sowie Vermarktungs- und Entwicklungschancen vergrößert bzw. erweitert- in einem gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebiet, das überregional bedeutsamen Charakter hat und auch vor dem Hintergrund fehlender Gewerbeflächen in allen Mitgliedsgemeinden und der Beseitigung von Arbeitslosigkeit in der gesamten Region zu sehen ist.

1.2 Lage und Topographie

Die Stadt Buchen ist ein Mittelzentrum im ländlichen Raum der Region „Unterer Neckar“ und im Neckar-Odenwald-Kreis. Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird südlich der Kernstadt Buchen angesiedelt. Die etwa 400 m breite Fläche erstreckt sich auf eine Länge von ca. 1300 m. Sie wird im Süden und Südosten von der Bundesstraße 27, im Westen von der Landesstraße L 519 und im Osten von der Bahnlinie Buchen-Seckach begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet ein auf einem Höhenrücken („Geißbühl“) verlaufender landwirtschaftlicher Weg.

Das Plangebiet ist Teil des „Vorlandes des Hinteren Odenwaldes“, ein Naturraum, der als flachwellige und größtenteils offene, von einigen waldreichen Kerbtälern tief zerschnittene Sandsteinhochfläche beschrieben wird. Die höchsten Geländepunkte liegen mit ca. 370 m üNN am West- bzw. Nordwestrand des Gebietes (L 519).

2.0 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan, Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“

A) Einordnung der Gesamtplanung in allgemeiner Hinsicht

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft. Planungsrechtlich ist die Fläche „klassischer“ Außenbereich, was im derzeitigen Flächennutzungsplan auch entsprechend dokumentiert wird. Sie liegt darüberhinaus im Geltungsbereich der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ außerhalb der Erschließungszone.

Durch die 7. Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung über den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ vom 31.07.2000

tritt hier jedoch eine Änderung ein, die die Fläche in die Erschließungszone einordnet.

Bereits mit Schreiben vom 27.06.2000 hatte diese Behörde jedoch bereits festgestellt, dass die vorgesehene Überplanung der Naturparkflächen die Pflege und Entwicklung des Naturparks als vorbildliche Erholungslandschaft nicht im Sinne von § 4 Abs.3 der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ beeinträchtigen wird und ihr nicht entgegensteht.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen wurde die betroffene Fläche mit aufgenommen und entsprechend ausgewiesen. Ebenso wird die Fläche bei der Fortschreibung des Regionalplanes entsprechend zu berücksichtigen sein. Die Arbeiten für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind beinahe abgeschlossen. In seiner Sitzung am 29.03.1999 hat der Gemeinderat der Stadt Buchen über im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangene Anregungen seitens der Bürger bzw. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eine abwägende Entscheidung getroffen und abschließend behandelt. Lediglich die damals noch offene Änderung der Naturparkverordnung „Neckartal-Odenwald“ stand hier einem endgültigen Verfahrensabschluss entgegen. Diesbezüglich konnte jedoch durch die bereits erwähnte 7. Änderungsverordnung ein positives Ergebnis erzielt werden.

Eine geringfügige Änderung der Situation hat sich zwischenzeitlich dahingehend ergeben, daß ein ca. 2,6 ha großer Teilbereich im Westen des Bebauungsplangebietes eine Ausweisung als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Fast-Food-Restaurant) erfahren soll.

Parallel zu der Auslegung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ wird deshalb auch eine Auslegung des Flächennutzungsplanes mit einer entsprechenden Änderung erfolgen, so daß eine planungsrechtliche Gesamtbeurteilung der Situation problemlos möglich ist.

Eine wichtige Grundlage für die Ausweisung dieser Fläche ist eine Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, auf die im weiteren Verlauf der Begründung noch näher eingegangen wird.

Geändert werden in diesem Zusammenhang auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, die überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben sollen. Auf diese Problematik und ihren entsprechenden Lösungsansatz wird ebenfalls noch unter Zugrundelegung des vorliegenden Grünordnungsplanes näher eingegangen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ gilt ein besonderes Augenmerk den Belangen der Landwirtschaft. In diesem Zusammenhang wurden sehr umfangreiche aber auch konstruktive Gespräche mit dem Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur geführt und die Planung einer intensiven Überprüfung unterworfen, um zu versuchen, landwirtschaftliche Belange noch weiter zu optimieren und planungsrechtlich zu berücksichtigen. Hintergrund der besonderen Aufmerksamkeit auf diese Belange ist der Umstand, daß das Plangebiet nach dem Regionalplan „Unterer Neckar“ bezüglich der regionalen Freiraumstruktur in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft liegt. Dies bedeutet konkret, daß unvermeidbare Inanspruchnahmen für nicht landwirtschaftliche Nutzungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und so weit wie möglich durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung und Verbesserung der verbleibenden Feldflur auszugleichen sind.

Für die nunmehr in Anspruch zu nehmende Fläche wurde eine intensive Standortauswahl betrieben und in unterschiedlichen Plänen auch entsprechend dokumentiert. Dabei hat sich gezeigt, daß vor dem Hintergrund sowohl ökologischer Bewertungskriterien wie z.B. dem Landschaftsschutz oder dem Landschaftsbild als auch städtebaulicher Bewertungskriterien wie der Erschließung oder dem Faktor „Mensch“ die Fläche im Bereich „Lange Föhren“ als optimal anzusehen ist. Aber auch landwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden keinesweges dabei aus den Augen verloren. Voruntersuchungen zum Landschaftsplan führen in diesem Zusammenhang u.a. folgendes aus:

Beim Vergleich der Standortalternativen für ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet ist die Fläche als einziger Standort mit einem verhältnismäßig geringen Konfliktpotential anzusehen. Diese Bewertung ergibt sich aus der geringen Ausstattung der Fläche mit ökologisch wertvollen Biotopen, aus der geringen Gefährdung des Grundwassers (günstige geologische Ausgangsbedingungen), wird bedingt durch die zu erwartende verhältnismäßig geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie durch die gute infrastrukturelle Anbindung an bestehende Verkehrswege.

Der für ein Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehene Standort „Weidenbaum“ im Südosten der Kernstadt Buchen ist durch eine isolierte und exponierte Kuppenlage als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild anzusehen. Ergänzend kommt hier vor allem erschwerend noch hinzu, daß eine nicht zu rechtfertigende Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe mit diesem Gewerbegebiet einher gehen würde.

Auch bei der Bewertung der Flächen östlich der L 582 im Gewann „Vogelsang“ ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und ein „Zersiedlungseffekt“ zu erwarten. Bedingt durch die geologischen Ausgangsbedingungen ist auf beiden Standorten eine Beeinträchtigung der Grundwasserleiter nicht auszuschließen. Die sich auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bildende Kaltluft fließt über den Talraum der „Morre“ sowie das Bödighheimer Tal“ ab und die Flächen sind als Teil der klimatischen Ausgleichsfläche für die Kernstadt anzusehen. Der Standort ist als konfliktreiche Siedlungsentwicklung anzusehen und sollte unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten nicht ausgebaut werden.

Die Stadt Buchen hat im Hinblick auf diese Untersuchungen auch davon Abstand genommen, diesen im Regionplan „Unterer Neckar“ in der Raumnutzungskarte dargestellten Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen und festzuschreiben. Ebenfalls aufgegeben wurde die Absicht, im Bereich „Goffenstein“ eine Erweiterung des vorhandenen Industriegebietes „I4-Pfaffenpfad“ vorzunehmen. Hier wäre u.a. eine Kiefernausstockung erforderlich gewesen, was zu einem nicht unbeträchtlichen Eingriffspotenzial eine Kiefernausstockung erforderlich gewesen, was zu einem nicht unbeträchtlichen Eingriffspotenzial geführt hätte. Auch die topographischen Voraussetzungen mit sehr hohen Böschungen wären kritisch zu beurteilen gewesen.

Weitere in den ursprünglichen Flächennutzungsplanfortschreibung vorhandene Gewerbe- und Industriestandorte wie „Weißenstein“ auf Gemarkung Hainstadt oder „Eulsberg“ auf Gemarkung Hettingen sind auch aufgrund landschaftsplanerischer Überlegungen ausgesondert worden. Das geplante Mischgebiet „Mehlbaum II“ auf Gemarkung Hettingen wurde ebenfalls deutlich flächenmäßig reduziert.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchen wurden auch Untersuchungen bezüglich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Dabei hat sich herausgestellt, daß zur Beseitigung des örtlichen Arbeitsplatzdefizits in Buchen die Schaffung von 600 Arbeitsplätzen erforderlich wird. Bezieht man die Nachbargemeinden Limbach und Mudau mit ein, die zusammen mit der Stadt Buchen diesen Interkommunalen Gewerbepark entwickeln, erhöht sich dieses Defizit noch.

Darüberhinaus sind weitere 1560 Arbeitsplätze notwendig, um die wachsende Nachfrage aus der Bevölkerungsentwicklung zu befriedigen. Die Arbeitsplätze werden unabhängig davon, ob sie zum Dienstleistungs- oder Gewerbesektor gehören, in der Regel innerhalb von Gewerbegebieten geschaffen, wobei die Bandbreite der benötigten Bruttofläche pro Arbeitsplatz dabei sehr groß ist. Als

Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein Bruttobauflächenbedarf in Höhe von 49,70 ha. Stellt man diesem rechnerischen Bedarf die im Rahmen der Flächennutzungsplanes vorgesehenen gewerblichen Bauflächen gegenüber, würde sich ein Überhang von 3,3 ha ergeben (so Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Oktober 1998 Seite 65).

Dabei wurde jedoch noch nicht berücksichtigt, daß der Gemeinderat der Stadt Buchen verschiedene, ursprünglich vorgesehene gewerbliche Bauflächen eine Absage erteilt hat und nicht in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen hat. So wurden der Bereich „Goffenstein“ mit 2,6 ha sowie die Fläche „Weißenstein“ mit 3,9 ha aufgegeben und beim Bereich „Krummenacker“ eine Reduzierung um ca. 1 ha vorgenommen. Konkret bedeutet dies, daß die nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan erforderliche Gewerbe- und Industriefläche noch nicht einmal erreicht wird und der eigentliche Gewerbeflächenbedarf sogar höher liegt als planerisch vorgesehen.

Der Raumnutzungskarte läßt sich jedoch auch deutlich entnehmen, daß die Kernstadt Buchen bezüglich der regionalen Freiraumstruktur durch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft, Grünzäsuren und schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft eingeengt, ja geradezu eingeschnürt ist. Der diesbezüglich wenig „belastete“ Bereich der „Marienhöhe“ wird im Flächennutzungsplan der Wohnbaunutzung zugeführt, was sinngemäß auch für den Bereich „Taubenbaum“ und „Bremmwiese“ gilt. Die Ausweisung eines größeren Industriegebiets entlang der L 522 Richtung Hettingen scheidet insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten genau so aus wie eine Erweiterung des vorhandenen Industriegebiets „Pfaffenpfad“ in nördliche Richtung. Dabei darf insbesondere auch eine Verträglichkeit eines zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes mit bereits vorhandenem Bestand nicht außer acht gelassen werden, was insbesondere bei angrenzenden, bereits vorhandenen Wohnbebauungen zu nicht lösbaren Konflikten führt.

Die Stadt Buchen hat nunmehr die von Ihnen vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum einen dahingehend realisiert, daß gegenüber der ursprünglichen Vorentwurfsplanung die im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes „I8-Lange Föhren“ vorhandene landwirtschaftliche Fläche nicht als Ausgleichsfläche für einen naturschutzrechtlichen Eingriff ausgewiesen wird, sondern in ihrer gesamten Größe von ca. 2,6 ha der Landwirtschaft weiterhin als Ackerfläche erhalten bleibt. Die im östlichen Bereich vorhandenen Wiesen mit einer Größe von ca. 4,29 ha werden ebenfalls gegenüber ihrem derzeitigen Bestand nur geringfügig für Maßnahmen entlang des „Bödighheimer Baches“ benötigt und bleiben ebenfalls in ihrem Bestand weitgehend erhalten. Sie werden entsprechend der derzeit vorhandenen Nutzung im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) dargestellt.

Die sich an diesen Bereich westlich anschließende Teilfläche bleibt in einem Umfang von ca. 1,3 ha ebenfalls entsprechend der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche nutzbar. Die sich daran nördlich anschließende Fläche dient der Anlage eines Rückhaltebeckens mit Retentionsfilter mit gleichzeitiger Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und beinhaltet insoweit eine Doppelnutzung. Die dabei entstehenden Wiesenflächen können jedoch ebenfalls wiederum landwirtschaftlich genutzt werden.

Größere Eingriffe in die landwirtschaftliche Flächen erfährt insoweit lediglich der „mittlere“ Bereich des Bebauungsplangebietes „Lange Föhren“, der flächenmäßig jedoch nur ca. 34 ha beansprucht, wobei sich auch dieser Bereich nach dem jetzigen Bestand nicht nur in Acker- sondern auch Wiesenflächen aufgliedert.

Insoweit stellt sich die Fläche des zukünftigen Baugebietes „I8-Lange Föhren“ als sehr gute, letztlich aber auch als einzige realisierbare Alternative zur Ausweisung des gemeinsamen „Interkommunalen Gewerbeparks Odenwald“ dar, gleichwohl sie im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Aus den bisherigen Ausführungen ist jedoch auch deutlich erkennbar, daß es sich um eine unvermeidbare Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen handelt, die sich auf ein Mindestmaß beschränkt und Eingriffe soweit wie möglich reduziert. Verbleibende Freiflächen dienen entweder einer landwirtschaftlichen Nutzung oder erhalten eine deutliche ökologische Aufwertung und sichern ökologische und soziale Funktionen der Flur. Gerade die Schaffung eines gemeinsamen Industriegebietes macht jedoch auch deutlich, daß sich die beteiligten Kommunen ihrer Verpflichtung zur flächenschonenden Ausweisung von Baugebieten mehr als bewußt sind und gemeinsam eine Fläche sorgfältig, behutsam und anspruchsvoll entwickeln, wodurch auch in den anderen beteiligten Kommunen landwirtschaftliche Flächen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Aus den bisherigen Ausführungen vermag man erkennen, daß sich die am „Interkommunalen Gewerbepark Odenwald“ beteiligte Stadt Buchen sowie die Gemeinden Limbach und Mudau auch ihrer Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaft bewußt sind. Als Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung greifen wir dabei auch gern den u.a. von der Landwirtschaftsverwaltung unterbreiteten Vorschlag auf, durch eine „Bodenbörse“ eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden zu erreichen. Dabei ist konkret vorgesehen, den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Mutterboden durch den Bauherrn auf eine von der Stadt Buchen zu bestimmende Erddeponie zu verbringen, wo er dann Landwirten für entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Auch im Bereich der Abwasserbeseitigung werden umfangreiche Anstrengungen unternommen, bei der Klärschlammausbringung die Landwirtschaft mit einzubinden und zusätzliche finanzielle Möglichkeiten zu eröffnen. Die vergangenen Jahre zeigen, daß hier jeweils Gesamtvergütungen aus Düngersparnis und Prämien von jährlich ca. 30.000 DM angefallen sind. Der Haushaltsansatz „Sonstige Förderung der Land- und Forstwirtschaft“ hat in den Jahren 1994 bis einschließlich 1998 im Durchschnitt Defizite von ca. 190.000 DM ausgewiesen und im Jahr 1998 mit einem Minus von ca. 230.000 DM geschlossen. Die Unterhaltung von Waldwegen, die in nicht unbeträchtlichem Umfang ebenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung stehen, weisen Defizite von ebenfalls ca. 98.000 DM jährlich auf.

Flurbereinigungsverfahren sind ebenfalls Verfahren, die nicht unbeträchtliche Löcher in den Haushalt reißen und bei denen sich die Landwirtschaft bisher immer der Unterstützung der Stadt Buchen auch in finanzieller Hinsicht sicher sein konnte.

Die Verbundenheit zur Landwirtschaft hat der Gemeinderat der Stadt Buchen im übrigen auch in seiner Sitzung am 06.12.1999 dokumentiert; auch im Jahr 2000 beteiligt sich die Stadt Buchen neben der verwaltungsmäßigen Abwicklung der künstlichen Rinderbesamung mit rd. 50% an den den Landwirten entstehenden Kosten. Diese dann freiwillige Leistung schlägt mit über 50.000 DM im Haushalt der Stadt Buchen zu Buche.

Unterzieht man diese Überlegungen beispielhaft und ansatzweise einer monetären Betrachtung, so treten sehr schnell recht deutlich überraschende Ergebnisse zutage.

Aus landwirtschaftlich fachtechnischer Sicht beträgt der zu kapitalisierende durchschnittliche Deckungsbeitrag für die Acker- und Grünlandflächen, welche durch den „Interkommunalen Gewerbepark Odenwald“ in Anspruch genommen werden, nach vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur im Jahr 1998 durchgeführten Berechnungen 1.146 DM pro Hektar.

Bei einer Inanspruchnahme von ca. 34 Hektar führt dies zu einem Jahresbetrag von 38.964 DM. Betrachtet auf einen Zeitraum von 25 Jahren wären dies 974.100 DM.

Setzt man beispielhaft nur die im Haushaltsansatz „Sonstige Förderung der Land- und Forstwirtschaft“ in den Jahren 1997 (Aufstellungsbeschluß des IGO) bis 1999 erwirtschafteten Defizite in Höhe von ca. 580.000,--DM gegenüber, läßt sich hier schon deutlich ablesen, daß Defizite im „Ausgleichsbereich“ nicht auftreten können. Seit 1994 liegt bei diesem Haushaltsansatz das

durchschnittliche Defizit bei ca. 190.000 DM und wird „ergänzt“ durch Defizite im Bereich der Waldwege, die in nicht unbeträchtlichem Umfang ebenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung stehen, von ebenfalls ca. 98.000 DM jährlich.

Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur hat diese Überlegungen auch grundsätzlich anerkannt, zeigen sie doch deutlich umfangreiche Förderungen im Bereich der Landwirtschaft auf. In dieses Zahlenwerk sind die Gemeinden Limbach und Mudau noch nicht einmal mit ihren Förderungen einbezogen.

Die Regelung der Ziffer 3.3.2.3 des Regionalplanes „Unterer Neckar“ läßt sich im übrigen nicht dahingehend interpretieren, daß eine rein monetäre „Berechnung“ eine Lösung der Fragestellung darstellt. Anhand der vorliegenden Zahlen kann man jedoch problemlos nachvollziehen, daß Maßnahmen zur Wirtschaftsverbesserung der verbleibenden Feld und Flur im Bereich der Verbandsmitglieder des Interkommunalen Gewerbeparks Odenwald in mehr als ausreichendem Umfang durchgeführt werden. Die vorgesehene „Bodenbörse“ stellt hierzu sicherlich ein deutlich sichtbares Zeichen dar, auf „neuen Wegen“ entsprechende landwirtschaftliche Strukturverbesserungen vorzunehmen. Die Betreibung und Überwachung dieser „Börse“ wird in der Hand der Stadt Buchen liegen, um nicht unkontrollierten Bodenveräußerungen das Feld zu bereiten. Nachvollziehbare Ergebnisse werden dokumentiert und die verbesserten landwirtschaftlichen Nutzflächen der Region festgehalten. Diese Maßnahmen sollen im übrigen eng mit der Landwirtschaft und dabei insbesondere der Landwirtschaftsverwaltung einhergehen.

Anhand dieser Ausführungen läßt sich sicherlich leicht erkennen, daß sich der Verband seiner Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaft mehr als bewußt ist. Er hat eine sehr sorgfältige Auswahl bei der Ausweisung des Standorts betrieben und z.B. die Stadt Buchen über die gesamten vergangenen Jahre hinweg hohe Investitionen in den Bereich der Landwirtschaft fließen lassen. Die Stadt Buchen sowie die Gemeinden Limbach und Mudau haben aber auch eine große Verantwortung gegenüber der arbeitslosen Bevölkerung. Eine Arbeitslosenquote von ca. 8% ist einfach zu hoch und bedarf intensiver arbeitsmarktpolitischer Anstrengungen; und dazu zählt auch die Ausweisung von preislich akzeptablem, erschwinglichem und bezahlbarem Baugrund für Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Es gilt, für gewerbliche Investoren interessante Flächen zur Verfügung zu stellen und dadurch Vermarktungs- und Entwicklungschancen zu vergrößern und zu erweitern.

Eine Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes „I8-Lange Föhren“ an die vorhandene Bebauung durch eine Weiterentwicklung im nördlichen Bereich ist langfristig vorgesehen. Derzeit ist eine solche Überlegung nicht

realisierbar, da sich in dem betroffenen Bereich zwischen dem südlichen Rand der vorhandenen Bebauung der Stadt Buchen und dem geplanten „Interkommunalen Gewerbegebiet“ mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit einem sehr großen Flächenbestand befinden. Dies bedeutet konkret, daß ein Anschluß an die gewünschte Baufläche „Schafstallweg“ längerfristig angestrebt wird, derzeit jedoch nicht möglich ist.

B. Einordnung der Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs.3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie ein Fast-Food-Restaurant) unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen

Im Vorfeld der Diskussion um die Aufstellung eines Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ und damit verbunden einer Ausweisung eines Sondergebiets für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie einem Fast-Food-Restaurant hat die Stadt Buchen das Regierungspräsidium Karlsruhe um eine Stellungnahme zu der Frage gebeten, ob für den in diesem Zusammenhang geplanten OBI-Baumarkt ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist.

Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen kommt man seitens dieser Behörde zu dem Ergebnis, daß ein Raumordnungsverfahren für die Realisierung dieser Maßnahme nicht erforderlich ist und die Belange der Raumordnung im Rahmen der Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde im erforderlichen Bauleitplanverfahren ausreichend berücksichtigt werden.

Im Einzelnen führt man hierzu u.a. folgendes aus:

1. Die Errichtung des Vorhabens ist im Interkommunalen Gewerbepark „IGO“ geplant. Der „IGO“ ist als zentraler Gewerbestandort im Verwaltungsverband in der zur Genehmigung anstehenden Flächennutzungsplanung enthalten und von den Trägern öffentlicher Belange mitgetragen. Die Bebaubarkeit der Fläche ist demnach inhaltlich grundsätzlich geklärt. Ebenso war die Verkehrserschließung des „IGO“ Thema der auf Flächennutzungsplanebene geführten Diskussionen; eine leistungsfähige Anbindung des Gewerbeparks ist über die B 27/L 519/L 582 gewährleistet.

Insofern sind aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde zwei wesentliche Aspekte zur Standortfindung, die in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen wären, bereits geklärt.

2. Nach Plansatz 2.2.34 LEP sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Nachdem Buchen als Mittelzentrum im Regionalplan ausgewiesen ist, hat die Stadt den Auftrag, neben der überörtlichen Grundversorgung, den gehobenen seltener auftretenden und spezialisierten Bedarf für ihren Mittelbereich abzudecken (vgl. Plansatz 2.2.2 Regionalplan Unterer Neckar). Die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist in Buchen damit zunächst grundsätzlich gegeben.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen (Flächenproduktivität und geplante Größe des Vorhabens/Kaufkraft im Baumarktsegment im Mittelbereich Buchen) kann von einer Übereinstimmung des Einzugsbereiches des OBI-Marktes und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Buchen ausgegangen werden. Der überschlägig berechnete mögliche Umsatz des Marktes liegt deutlich unter dem Kaufkraftvolumen des Mittelbereichs Buchen im Segment Bau- und Gartenmarkt. Insoweit ist von einer Übereinstimmung der Planung mit Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung auszugehen.

3. Offen ist aus raumordnerischer Sicht allein die Frage, ob durch den geplanten OBI-Markt die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt Buchen oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigt wird (vgl. Plansatz 2.2.34 LEP). Bei einem „klassischen“ Bau- und Gartenmarkt wird in diesem Zusammenhang in erster Linie Größe und Art des sogenannten Rand- und Ergänzungssortimentes von Bedeutung sein.

Für die Beantwortung dieser Frage wurde ein entsprechendes Gutachten bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) in Auftrag gegeben, die sich in einer Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen dieser Problematik intensiv angenommen hat. Dieses Gutachten ist als Anlage 7 dem Bebauungsplan angeschlossen.

Die Standortanalyse stellt einleitend wesentliche Standortbedingungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit Schwerpunkt im Bau- und Gartenmarktbereich dar. Neben Aspekten der Standorteignung wurde das potentielle Einzugsgebiet ermittelt und die vorhandene Wettbewerbssituation in Buchen und Umgebung aufgenommen und bewertet. Abschließend wurde die mögliche Marktdurchdringung und die damit verbundenen Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge sowie auf die zentralörtliche Struktur des Untersuchungsraumes dargestellt.

Dabei werden u.a. folgende Aspekte im Untersuchungsbericht angesprochen:

- Analyse und Bewertung der Standortqualitäten des Einzelhandelsstandortes Buchen und des Planstandortes im neu ausgewiesenen Gewerbepark IGO.
- Definition und Beschreibung des Planobjekts Bau- und Gartenmarkt.
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsbereiches.
- Ermittlung der vorhandenen Kaufkraftpotentiale anhand der Bevölkerungszahlen und der spezifischen regionalen Kaufkraftkoeffizienten.
- Aufnahme und Bewertung der gegenwärtigen Wettbewerbssituationen für die planobjektrelevanten Sortimentsbereiche.
- Berechnung der zu erwartenden Umsatzpotentiale für die jeweiligen Sortimentsbereiche.
- Darstellung der wettbewerblichen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes zum Planstandort.

In gutachterlicher Form wird die mit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. Ausweisung eines Sondergebietes aufgeworfene Problematik schrittweise und detailliert aufgearbeitet. Dies vollzieht sich dabei in folgenden Schritten:

- a) Standortbeschreibung und -bewertung
- b) Definitionen und Daten zum Planobjekt Bau- und Gartenmarkt
- c) Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft
- d) Die Stadt Buchen als Wettbewerbsstandort sowie Wettbewerbssituation im Umland von Buchen
- e) Die Umsatzerwartung des Planobjekts wie mögliche wettbewerbliche, raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen.
- f) Abschließende Empfehlungen

Auszugsweise sei dabei neben dem Gutachten noch auf folgende, ergänzenden Ausführungen der GMA hingewiesen:

1. Abgrenzung des Einzugsgebiets

Bei der Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes spielen die gegebenen Wettbewerbsstrukturen in Buchen und Umgebung, Verkehrsbeziehungen, Topographie und Siedlungsstruktur, eine große Rolle. Für das Objekt OBI in Buchen kam die GMA zum Ergebnis, dass der Einzugsbereich im wesentlichen identisch ist mit dem Mittelbereich des Mittelzentrums Buchen. Dies wird durch die Schwerpunkte des Wettbewerbs im Bereich der Städteachse Bad Mergentheim-Lauda-Königshofen-Tauberbischofsheim im Taubertal östlich von Buchen und dem Bereich Mosbach südwestlich von Buchen, der Landesgrenze zu Bayern und Hessen im Nordwesten und der Autobahn A 81 im Südosten unterstrichen. Dabei ist von einem engeren Einzugsgebiet (Zonen I – III) und einem aufgrund der Nähe der benachbarten Wettbewerbsschwerpunkte erweiterten Einzugsgebiet (Zone IV) mit nur geringen Verflechtungen auszugehen. Auch die Firma OBI legt –so das Ergebnis einer Anfrage- kein anderes Einzugsgebiet zugrunde.

Aufgrund von Erfahrungswerten gehen wir davon aus, dass die durchschnittliche PKW-Fahrtzeit zu Standorten des Bau- und Heimwerker- Einzelhandels z.Z. durchschnittlich ca. 30 Minuten beträgt. In Abhängigkeit des Verkehrsnetzes bzw. des Ausbauzustandes der vorhandenen Verkehrswege ist somit anzunehmen, dass der fahrtzeitabhängige Radius des Einzugsgebietes eines Bau- und Heimwerkermarktstandortes ca. 20-25 km umfasst. Bezüglich der Konfiguration des abgegrenzten Einzugsgebietes in unserem Gutachten für den OBI-Standort in Buchen ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch andere Faktoren, wie die regionale und überregionale Wettbewerbssituation sowie topographische Gegebenheiten, zu einer Verformung des idealtypischerweise als Kreis anzusehenden Einzugsgebietes führen können.

2. Frage der raumordnerischen Relevanz des Gesamtobjektes OBI

Die GMA ist sich des Umstandes bewusst, dass mit der Verlagerung des OBI-Baumarktes an einen neuen Standort unabhängig von der Größe der Erweiterungsfläche bereits eine neue Qualität und Attraktivität des Anbieters eintreten wird, zumal der angestrebte neue Standort bezüglich der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Parkmöglichkeit und evtl. Agglomerationseffekten gegenüber dem Altstandort erhebliche Vorteile aufweist. Die Marktanteilsberechnung - auf das Gesamtprojekt bezogen- kommt zu folgenden Ergebnissen:

Sortiment	Marktanteil im gesamt Einzugs- gebiet	Kaufkraft im Marktgebiet	Umsatzer- wartung in Mill.DM	davon neu: (Mill.DM)
- Bau- und Heim- werkermarkt	29 %	47,7	13,8	3,0
- Gartenbedarf	25 – 26 %	15,7	4,0	2,9
- Baustoffbedarf	25 – 26 %	6,5	1,7	1,5
Summe insgesamt	28 %	69,9	19,5	7,4
einschl. Streuum- sätze von 5 %			20,5	7,8

Dadurch dürfte z.Zt. am alten OBI-Standort ein Umsatzvolumen von ca. 12,5 – 13,0 Mill.DM erwirtschaftet werden. Dies entspricht dort einer Flächenproduktivität von ca. DM 3.500,--/m² VK. Nach der Neuansiedlung bzw. Vergrößerung wird sich die Verkaufsflächenproduktivität auf ca. DM 3.000,--/m² VK reduzieren.

Zur Höhe der von uns prognostizierten zusätzlichen Umsätze verweisen wir auf die Aussagen im weiteren Verlauf dieses Schreibens.

Dennoch können wir aus fachlichen Gesichtspunkten heraus nicht die gesamte am Planstandort zu erwartende Umsatzgröße in die Wettbewerbsbetrachtungen mit einbeziehen, da davon auszugehen ist, dass der jetzige durch OBI erwirtschaftete Umsatz am Altstandort quasi 100 % zum neuen Standort wandert und insofern nicht mit Wettbewerbswirkungen von dieser Seite auszugehen ist. Entscheidend für die Bewertung des Objektes ist daher unter hinreichender Berücksichtigung des neuen Standortes und der erweiterten Attraktivität des Gesamtobjektes lediglich das Erweiterungspotenzial im Bereich der Verkaufsfläche bzw. des daraus resultierenden Umsatzes.

3. Innenstadtrelevanz bestimmter Randsortimente

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass auch im vorgesehenen neuen OBI-Baumarkt innenstadtrelevante Randsortimente, wie z.B. Haushaltswaren, Heimtextilien, Kunstgegenstände etc., nur eine untergeordnete Rollen spielen werden. Insgesamt wird sich die Verkaufsfläche für Randsortimente jedoch immerhin mehr als verdoppeln und bei ca. 660 m² liegen.

Wir gehen daher davon aus, dass auf dieser Fläche jährlich ein Umsatz von ca. 2,5 – 3,0 Mill. DM erwirtschaftet wird. Unter Berücksichtigung des heute bei OBI getätigten Umsatzvolumens in diesen Warengruppen, das ca. 1,0 – 1,5 Mill. DM betragen dürfte, resultiert hieraus ein Umverteilungspotenzial von ca. 1 – 2 Mill. DM. Dieses Umverteilungspotenzial wird allerdings nur zu einem geringeren Anteil gegenüber Buchener Fachhändlern in der Innenstadt wirksam, da auch Verbrauchermärkte,

Discounter sowie das Möbelhaus Schifferdecker Warengruppen ähnlicher Art anbieten. Insgesamt sind die in der Innenstadt hierdurch zu erwartenden Wirkungen mit geschätzt ca. 5 – 10 % des dort vorhandenen Umsatzvolumens nur von eingeschränktem Charakter.

4. Zusätzliches Umsatzpotenzial am OBI-Planstandort

Hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Umsatzvolumens am Planstandort sind zunächst folgende Grundaussagen notwendig:

- Eine Verdoppelung der Verkaufsfläche zieht nicht automatisch eine Verdoppelung der Umsätze nach sich. Wäre dies so, dann würde gelten: „Die Flächen schaffen sich ihren Umsatz selbst“. Unabhängig von der jeweiligen Einzelhandelsbranche ist unter Berücksichtigung des derzeitigen Fachmarktbooms davon auszugehen, dass die Verkaufsflächenproduktivität tendenziell leicht sinkt. Dieser Umstand ergibt sich auch aus der absoluten Vergrößerung des gesamten Verkaufsflächenumfangs bei insgesamt nur stagnierenden bzw. leicht steigenden Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland.
- Angesichts des in der Baumarktbranche herrschenden Wettbewerbsdrucks ist es darüber hinaus das erklärte Ziel von Betreibern, wie z.B. OBI, die Attraktivität ihrer Fachmärkte durch eine verbesserte und großzügigere Warenpräsentation (breitere Gänge, größere Übersichtlichkeit, größere Warenvelfalt etc.) zu steigern. Hierbei wird bewusst in Kauf genommen, dass die Umsatzentwicklung im Verhältnis zur Verkaufsflächenentwicklung unterproportional erfolgt, d.h. die Verkaufsflächenproduktivität trotz absolut steigender Umsätze sinkt.

In Bezug auf das zu bewertende OBI-Projekt in Buchen sind hierzu speziell folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Unter Einbeziehung des ländlichen Buchener Umfeldes und des insgesamt eher als beschränkt anzusehenden Marktpotenzials in der Region ist nicht davon auszugehen, dass OBI auch am neuen Standort überdurchschnittlich hohe Umsätze im Vergleich zu anderen OBI-Standorten (z.B. der Region Stuttgart) erzielen wird. Auch wenn man den in dichter besiedelten Räumen gegebenen höheren Wettbewerbsdruck in die Betrachtung mit einbezieht, bestehen über die Verfolgung bestimmter Marketingstrategien in solchen Räumen günstigere Möglichkeiten, zusätzliche Kunden anzuziehen. In der Region Buchen dagegen ist aufgrund der

absolut begrenzten Kaufkraftpotenziale diese Möglichkeit nur sehr gering ausgeprägt.

- Darüber hinaus ist der Charakter der Erweiterungsflächen zu berücksichtigen. Wie der Einzelhandelsverband Nordbaden richtigerweise hervorhebt, sind die zu erwartenden zusätzlichen Verkaufsflächen hauptsächlich im Garten- und Baustoffbedarf einzuordnen. Da solche Sortimente zum Einen großteiliger sind als klassische Heimwerkersortimente und zum Anderen hauptsächlich im Rahmen von teils überdachten, teils unüberdachten Freiflächen angeboten werden, die in der Bau- und Heimwerkerbranche umsatzbezogen anders eingeschätzt werden als völlig umbaute Kernflächen, kann von geringeren Produktivitätswerten ausgegangen werden. Eine Berechnung der Umsätze mit Hilfe statistischer Durchschnittsproduktivitäten erscheint uns daher aus fachlicher Sicht nicht angemessen zu sein.

5. Darstellung der Wettbewerbssituation

Zur Darstellung der Wettbewerbssituation im GMA-Gutachten ist folgendes zu sagen:

- Grundsätzlich ist auf die breite sortimentäre Gliederung des Angebotes von Bau- und Heimwerkermärkten hinzuweisen, so dass sich die Wettbewerbsbetrachtung zwangsläufig auf Anbieter beschränken muss, die große Sortimentsüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen. Darüber hinaus gilt insbesondere für überörtliche Anbieter außerhalb der jeweiligen Standortgemeinde, dass sie nur dann erfasst werden, wenn sie strukturprägend sind bzw. wenn davon ausgegangen werden kann, dass sie in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung vom Planobjekt nachhaltig beeinflusst werden.
- Innerhalb der Standortgemeinde streben wir dennoch an, eine möglichst detailgetreue Wettbewerbserhebung durchzuführen, wobei man sicherlich darüber streiten kann, bis zu welchem Grad z.B. ein Küchenstudio oder eine Gärtnerei als planobjektrelevanter Wettbewerber zu einem Bau- und Heimwerkermarkt aufzufassen sind, wenngleich wir anerkennen, dass Sortimentsüberschneidungen in beiden Fällen bestehen. Gerade die Erhebung von Gärtnereien ist unter Berücksichtigung großer Gewächshausflächen, die nur bedingt als „Verkaufsfläche“ angesehen werden können, problematisch.

- Insbesondere im Bereich Gartenbau ist aber auch auf die enge Verzahnung von Einzelhandel einerseits und Dienstleistung/ Handwerk andererseits hinzuweisen, die es den betroffenen Betrieben erleichtert, Strategien zur Kundenbindung (individuelle Bedienung und Ansprache, Sonderkonditionen) zu entwickeln.

Unsere Beschreibung des Wettbewerbs zielt darauf ab, wesentliche Strukturen zum besseren Verständnis der Versorgungssituation der Bevölkerung einerseits und der möglichen Wettbewerbswirkungen andererseits nachzuzeichnen. Dies ist durch das vorgelegte Gutachten geschehen.

Abgesehen davon ist für die Einschätzung des Planobjektes nicht ausschlaggebend, wieviel Wettbewerber wie stark von Umsatzverlusten betroffen sein werden. Entscheidend ist vielmehr, ob Wettbewerbswirkungen raumordnerisch, städtebaulich oder nahversorgungsbezogen relevant sind oder nicht. Dies ist im vorliegenden Falle auch bezüglich der innenstadtrelevanten Randsortimente jedoch nicht der Fall.

6. Derzeitige Kaufkraftbindungsquote und Verkaufsflächenausstattung

Die im Raum stehende Aussage, wonach die vorhandenen Kaufkraftpotenziale in Buchen und Umgebung durch die bestehenden Anbieter z.T. mehr als gedeckt werden, d.h. auch Kaufkraft von außen zufließt, ist nach allem, was wir über das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in der Region wissen, nicht zu halten. Auch über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung (m^2 VK pro 10.000 Einwohner) lässt sich eine überdurchschnittlichen Besatz nicht nachweisen.

Selbst wenn man Zahlen des Einzelhandelsverbandes zu Grunde legen würde, ist unter Berücksichtigung heutiger Konsumansprüche nicht mehr von einer zeitgemäßen Angebotssituation in der Region zu sprechen, da neben der Quantität auch die Qualität in die Gesamtbewertung einzubeziehen ist.

- #### 7. Nach Angaben des RP Karlsruhe geht der neue Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg von dem Grundsatz aus, dass bereits bei Wettbewerbswirkungen von 10 % gravierende Auswirkungen auch in städtebaulicher Hinsicht in gegebenen Versorgungslagen zu erwarten sind. Bezüglich der Ausführungen zu Wettbewerbswirkungen bei innenstadtrelevanten Randsortimenten, die wir für einzelne innerstädtische Fachhändler mit 5-10 % des vorhandenen Einzelhandels-

umsatzes quantifiziert haben, ist jedoch darauf zu verweisen, dass die Anzahl der von möglichen Umsatzverlusten betroffenen Einzelhändler in der Innenstadt sehr gering ist und insofern auch dann nicht mit städtebaulichen Wirkungen im Sinne eines Verlustes der Versorgungsfunktion des Standortes Innenstadt zu rechnen ist, wenn einer dieser Einzelhandelsbetriebe aufgegeben werden muss.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Ergebnisse unserer Langzeitstudie über Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Innenstädte in Baden-Württemberg. Dort sind wir zu dem Schluss gekommen, dass städtebauliche Auswirkungen erst bei Umsatzverlusten von ca. 15-20 % zu erwarten sind.

Zusammenfassend kommt die Markt- und Standortuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der Firma OBI zur Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter mit den raumordnerischen sowie städtebaulichen Zielsetzungen im wesentlichen übereinstimmt.

Im Bau- und Gartenmarktsektor ist die Wettbewerbssituation in Buchen selbst sowie im näheren Umland zur Zeit noch relativ gering ausgeprägt. Relevante großflächige Wettbewerbsschwerpunkte treten vermehrt außerhalb des Einzugsgebietes, wie z.B. in Mosbach, auf. Bei der Realisierung des Objekts mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 8.500 m² ist trotz der zu erwartenden Marktführerposition dennoch auf eine Optimierung der kleinräumigen Standortbedingungen hinzuwirken. Neben einer konsequenten Ausschilderung des Standortes aus allen Richtungen sollte das potentielle Einzugsgebiet intensiv beworben werden.

Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf raumordnerische Auswirkungen sind keine negativen Konsequenzen aus der Verlagerung von OBI zum Planstandort zu erwarten. Auch die Nahversorgung wird nicht tangiert, da Bau- und Gartenbedarfssortimente nicht zum periodischen bzw. täglichen Bedarfsspektrum gehören und somit auch nicht im unmittelbaren Wohnumfeld nachgefragt werden müssen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte steht zweifellos fest, daß die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie ein Fast-Food-Restaurant bauplanungsrechtlich den geltenden Rechtsvorschriften entspricht. Das Gutachten geht dabei jedoch von einem sehr geringen Verkaufsflächenanteil für innenstadtrelevante Randsortimente aus. Um diesen Vorgaben Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine abschließende Sortimentsbeschränkung aufgeführt, die beinahe sämtliche innenstadtrelevante Randsortimente ausschließt. Ergänzend wurden verschiedene Sortimentsbereiche

flächenmäßig mit einer Obergrenzenregelung versehen. Insoweit wird eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt Buchen oder der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht eintreten.

Das Gutachten zeigt insoweit deutlich auf, daß negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden überhaupt nicht bzw. sehr unwesentlich auftreten.

3.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Städtbauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ sieht vor, Bauflächen im gewerblichen, industriellen Bereich bauinteressierten Firmen bzw. Bürgern zur Verfügung zu stellen. Im Vordergrund dieser Planungen steht dabei die Überlegung, durch einen gemeinsamen Industrie- und Gewerbepark die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere auch fehlende gewerbliche Flächen im Bereich der Stadt Buchen mit einem Industriegebiet „Pfaffenpfad“, das keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten besitzt, führten zu diesem planerischen Schritt – der Bereitstellung von Industrieflächen, die in einem geringen Umfang durch eine Sondergebietsfläche ergänzt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung fand zunächst eine Gliederung in ein Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO sowie in ein Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO statt.

a) Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Regelung des § 11 Abs.1 BauNVO sieht vor, daß solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht. Im vorliegenden Fall wurde dieses Sondergebiet konkretisiert für einen großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter sowie ein Fast-Food-Restaurant.

Damit einher gehen Verkaufsflächenbeschränkungen mit einer Größe von 7330 m². Bezüglich des Fast-Food-Restaurants ergibt sich eine Grundflächenbegrenzung von max. 400 m².

In einem entsprechenden Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg waren die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen großflächigen Einzelhandelsbetriebes näher untersucht und einer entsprechenden Wertung unterzogen worden. Diesbezüglich darf zur Vermeidung von Wiederholungen auf Ziffer 2 B dieser Begründung hingewiesen werden.

Dort wird klar und übersichtlich aufgezeigt, daß u.a. die im § 11 Abs.3 BauNVO aufgezeigten negativen Auswirkungen nicht eintreten und sich die Maßnahme nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung als auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt. Grundlage hierfür waren sowohl entsprechende Flächenbeschränkungen als auch eine Einschränkung auf entsprechende Sortimente, die teilweise ebenfalls eine tiefe Gliederung mit eingeschränkten Verkaufsflächen erhielten.

b) Industriegebiet

Der weitaus größte Teil des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing. Büro Bender + Stahl erfolgte zunächst eine Gliederung nach den im Gebiet zulässigen Lärmemissionen gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO. Insoweit wurde den aus dem Gutachten resultierenden Ergebnissen Rechnung getragen und entsprechend gegliederte Abschnitte bauplanungsrechtlich festgesetzt. Hier darf bezüglich weiterer Überschneidungen auf die Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung hingewiesen werden.

Das Instrumentarium der Absätze 4-10 des § 1 BauNVO läßt Differenzierungen bei den Baugebietsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu. Bei solchen Differenzierungen ist stets die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietstyps zu wahren und sie sind jeweils städtebaulich zu rechtfertigen. Bei feineren Differenzierungen ist dabei sogar auf deren spezielle Regelungen abzustellen.

Danach sind im gesamten „GI- Gebiet“ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe grundsätzlich

zulässig. Ausgeschlossen wurden Tankstellen, die insbesondere aufgrund ihrer damit verbundenen zusätzlichen „Shoplösungen“ (und dem damit verbundenen Einzelhandelscharakter) im gesamten Bereich des Industriegebietes ausgeschlossen sind.

Eine Besonderheit stellt lediglich die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bei Einzelhandelsbetrieben dar, auf die auch im folgenden noch näher eingegangen wird.

Von der Ausnahmemöglichkeit des § 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO wurde im gesamten Industriegebietsbereich Gebrauch gemacht. Es wird als durchaus sinnvoll und insbesondere auch städtebaulich vertretbar angesehen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter in dem dargestellten Umfang zulässig sind. Die Ausnahmen nach § 9 Abs.3 Nr.2 BauNVO wurden bis auf Anlagen für sportliche Zwecke dagegen nicht zugelassen und insoweit ausgeschlossen. Insbesondere soll verhindert werden, dass das Industriegebiet „verwässert“ wird, d.h. die eigentliche Planungsabsicht, nämlich Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und Handwerk zur Verfügung zu stellen, eigentlich nicht mehr erreicht werden kann. Gerade dieses Planungsziel steht jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich im Vordergrund. Wie bereits erwähnt verfügt die Stadt Buchen im Industriegebiet „I4-Pfaffenpfad“ über keinerlei Flächen für solche ansiedlungswilligen Unternehmen. Dies gilt zum Teil auch für die Gemeinden Mudau und Limbach. Gerade deshalb steht in dem jetzt konzipierten Industriegebiet diese städtebaulich begründete Planungsabsicht im Vordergrund.

Damit verbunden sind auch die weiteren Festsetzungen bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme der Fläche „GI 1 e“. Diese Fläche steht für Einzelhandelsnutzungen in beschränktem Umfang zur Verfügung, stellt aber gleichzeitig auch die einzige Nutzungsmöglichkeit im Gesamtbereich „GI“ dar. Gerade aber auch die dortige Produktpalette ist zum einen hinsichtlich den Sortimenten eng eingegrenzt, zum anderen sind einzelne Sortimente ergänzend mit Verkaufsflächenobergrenzen versehen. Zur deutlichen Abgrenzung wurde die Fläche in zwei Teilflächen aufgeteilt, wobei der zweite Bereich sich nur auf das Sortiment „Bodenbeläge“ bezieht, aber auch dort einen zwingenden Zusammenhang mit einem jeweiligen Handwerksbetrieb vorsieht. Flächenmäßig stellt sich die Angelegenheit so dar, dass bei einer Gesamtfläche von ca. 6,6 ha ca. 56 % des Areals einen weitgehenden Einzelhandelsausschluss erfährt und lediglich ca. 2,9 ha (ca. 44 %) Einzelhandel in beschränktem

Umfang ermöglicht. Insoweit sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen, aber andererseits nur in diesem Teilabschnitt zulässig; sie konkurrieren insoweit auch nicht mit der vorrangigen Planungsabsicht, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bzw. Handwerksbetriebe zu präferieren.

Die Sortimentsbeschränkungen und damit zum Teil verbundene Verkaufsflächenregelungen orientieren sich dabei streng an ihrer „Innenstadtrelevanz“ und den gutachterlichen Ausführungen der GMA hierzu und weisen somit eine städtebauliche, standortbezogene Zielsetzung auf. Die Stadt Buchen hat in den zurückliegenden Jahren Millionenbeträge für die Sanierung der Innenstadt verwendet (und setzt diese Förderung auch konsequent fort) und eine attraktive, von der Bevölkerung angenommene positive städtebauliche Situation geschaffen. Diese fruchtbaren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dürfen auf keinen Fall durch uneingeschränkte Einzelhandelsnutzungen in dem neu konzipierten Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ unterlaufen und zunichte gemacht werden. Eine Verödung der Innenstadt wäre das wohl schlechteste Ergebnis, das man sich vorstellen könnte. Insoweit sind diese vorgenommenen Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung ein geeignetes Mittel, diesem Negativszenario wirksam zu begegnen.

Zusammenfassend sei insoweit folgendes festgehalten:

Die „GI-Flächen“ im Industriegebiet „I8-Lange Föhren“ sollen keineswegs dazu dienen, ein riesengroßes „Warenhaus“ vor den Toren Buchens entstehen zu lassen, sondern sollen wie bereits erwähnt vorrangig der industriellen Produktion und dem Handwerk zur Verfügung stehen. Gerade in diesem Bereich sind flächenmäßige Defizite vorhanden, die es gilt, zu kompensieren.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich in den § 16 ff BauNVO geregelt.

Der Bebauungsplan sieht danach eine Höchstgrenze bezüglich der Zahl der Vollgeschosse vor. Kombiniert wird diese Maßgabe durch die Festlegung einer Trauf- und Firsthöhe. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und auch im Hinblick auf die Topographie des Geländes keine unzumutbar hohen Gebäude entstehen.

Die vorgegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen in § 17 Abs.1 BauNVO bzw. unterschreiten diese sogar.

Eine „überzogene“ Verdichtung kommt insoweit im Baugebiet nicht zum Tragen, andererseits werden aber auch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Auch vor dem Hintergrund ökologischer Überlegungen kommt dieses Unterschreiten der Grundflächenzahl zu Stande.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Industriebau kommt es häufig vor, daß eine Bauweise mit teilweise großen Gebäudelängen gefragt ist, um so eine optimale Grundstücksnutzung als auch eine an firmenlogistische Überlegungen gekoppelte Bebauung zu ermöglichen. Diesem Ziel wurde insoweit Rechnung getragen, als Gebäudekomplexe mit einer Länge von max. 200 m entstehen können.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, daß die Möglichkeit für den Bauherrn besteht, sein Gebäude senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zu orientieren. Dies gewährleistet zum einen ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen aber auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst. Diese städtebauliche Ordnung wird auch aufgenommen in der Festlegung von Baugrenzen, die sehr großzügig gezogen sind, um den Gestaltungsspielraum, der gerade im Industriebau durch innerbetriebliche Konzeptionen bestimmt wird, deutlich zu erhöhen. Insoweit können sich die ansiedelnden Firmen nach ihren innerbetrieblichen Notwendigkeiten optimal auch baulich auf den Produktionsablauf einrichten bzw. einstellen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zugelassen. Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig. Diese Regelung dient ebenfalls der Sicherstellung einer gewissen städtebaulichen Ordnung und verhilft dem Baugebiet auch zu einem entsprechenden guten Erscheinungsbild. Gerade solche nicht überbaubaren Grundstücksflächen bringen die Gefahr einer unkoordinierten und unkontrollierten Nutzung, die dem Zweck einer geordneten Bebauung deutlich zuwider läuft.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Unter Ziffer 8 des Bebauungsplanes ist auf die verkehrliche Erschließung bereits näher eingegangen worden. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil auch entsprechend dargelegt.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Auf örtliche Bauvorschriften, den Schutz von Natur und Landschaft und immissionsschutzrechtliche Überlegungen sind unter Ziffer 4, 5, und 6 des Bebauungsplanes bereits nähere Ausführungen enthalten. Diese Ausführungen fließen in entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ein und erfahren dadurch ihre entsprechende rechtliche Wirksamkeit.

4.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

In Bebauungspläne werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so daß hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Je nach Art des Bebauungsplanes folgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkung. Die örtliche Bauvorschriften werden nicht mehr „als Festsetzungen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 LBO.

Die Festsetzung der Dachneigung auf 0 – 35° soll insbesondere dem Bedürfnis des betrieblichen Investors Rechnung tragen, weitgehend Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung seines gewerblichen Gebäudes vorzufinden.

Obwohl an die Gestaltung von Werbeanlagen in Sonder- und Industriegebieten durchaus „moderate“ Anforderungen hinsichtlich ihrer Gestaltung gestellt werden sollten, erscheint eine entsprechende Regelung durch örtliche Bauvorschriften durchaus sinnvoll und erforderlich. Diese Einschränkungen beziehen sich im vorliegenden Fall insbesondere auf den Standort der Werbeanlagen, die grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Damit soll verhindert werden, daß Werbeanlagen in jeglicher Art über den gesamten Bereich des Bebauungsplanes unkoordiniert verstreut werden und es insbesondere an besonders gut einsehbaren Standorten zu einer „Massierung“ von Werbung kommt. Gerade die Einfahrtsbereiche sind geradezu

prädestiniert, z.B. als Standort für großflächige Werbeanlagen zu dienen. Diese Regelung läßt dem Betriebsinhaber insoweit ein sehr breites Spektrum der Werbung, die an der Stätte der Leistung ohne größere Einschränkungen möglich ist und eröffnet ihm die Möglichkeit, sich dem Kunden auch optisch in Erinnerung zu rufen. Andererseits kann es zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch in einem Industrie- und Sondergebiet nicht akzeptiert werden, dass überall Werbung jeglicher Art in Erscheinung tritt.

Die Festlegung von Einfriedigungen in offener Form ermöglicht zum einen den Schutz der Betriebsstätte durch eine Einfriedigung als solche, verhindert jedoch ein gestalterisches „Einmauern“ des Baugrundstücks und damit auch ein herausparzellieren aus dem gesamten Baubereich. Gestalterische Bedeutung hat auch die Regelung, wonach leuchtendes und reflektierendes Außenmaterial nicht zulässig ist. Auch hier soll der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eine gewisse Grenze gesetzt werden.

5.0 Schutz von Natur und Landschaft

Über die Planungsgrundsätze des § 1a BauGB hinaus wird die Gemeinde durch die Regelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierbei darf sie nicht stehen bleiben. Sie hat ganz allgemein der Frage nach dem vorfindlichen Zustand von Natur und Landschaft und damit dem berührten Integritätsinteresse nachzugehen. Sie hat ferner Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Sie hat ferner Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgemäß bewältigen lassen. Das in § 8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) normierte Erwägungs- und Kompensationskonzept soll dazu einen steuernden Einfluß auf die Bauleitplanung nehmen. Trägt die Gemeinde diesen Pflichten weder bei der Informationsgewinnung noch bei der Beachtung von Planungsalternativen hinreichend Rechnung, liegt hierin ein Ermittlungsdefizit. Kommt die Gemeinde aufgrund der gebotenen Untersuchungen zu der Erkenntnis, daß sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a BauGB und § 8a BNatSchG in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, hat der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Odenwald

(IGO) begleitend zum Bebauungsplan über einen Grünordnungsplan durch das Ing. Büro Simon, Mosbach die notwendigen Grundlagen erarbeiten lassen.

Die darin vorgelegte Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Grundlage der Ermittlung der erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die Planung zu erwarten sind. Der Grünordnungsplan schlägt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Letztendlich stellt er die zu erwartenden Eingriffe, die ergriffenen Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung und des Ausgleichs in einer Bilanz einander gegenüber. Ziele des Grünordnungsplanes sind dabei u.a.:

- Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für die Baugrundstücke und für den sonstigen Geltungsbereich.
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den bebaubaren Grundstücken und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Vorschläge für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.
- Gestaltungsvorschläge zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung und zur Schaffung eines als positiv empfundenen Lebens- und Arbeitsumfeldes für den Menschen.

Der dem Bebauungsplan als Anlage angeschlossene Grünordnungsplan geht dabei zunächst konkret auf den vorhandenen Bestand ein und trifft u.a. Aussagen zu Klima, Wasser, Biotop- und Nutzungsstruktur und dem Landschaftsbild.

In einem weiteren Schritt wird ermittelt und bewertet, inwieweit aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und ihre Kompensation.

Die Ermittlung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich orientiert sich dabei im wesentlichen an dem vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie vorgelegten Verfahren. Für das Land Baden-Württemberg bestehen nach wie vor keine Gesetze oder in Verwaltungsvorschriften normierten Regelungen bezüglich der Methodik der Ermittlung des Eingriffs/Ausgleichs.

Das „Niedersächsische Modell“ bezieht u.a. die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft etc. in die Betrachtung mit ein, setzt nachvollziehbare Rahmen für die Bewertung der Schutzgüter, der Beeinträchtigung, der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit und der Bemessung des Ausgleichs und bleibt dabei insgesamt auf der Abstraktionsebene des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall sei noch darauf hingewiesen, dass dem „Boden“ keine Ausnahmestellung zugebilligt und er bezüglich der Kompensation wie die übrigen Schutzgüter behandelt wird.

Tabellenartig erfolgt eine Darstellung der Bestandsbewertung und eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

Tabelle 1: Bestandsbewertung

Flächen/ Strukturen	Schutzgut				
	Arten- und Lebensge- meinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Land- schafts- Bild
Acker, Intensiv- Grünland, Graswege	3	2	2	2	3
Strukturarmer Graben, Bödighheimer Bach mit Schilf (§24a)	3	2	3		
Graben mit Schilf	2	2	2		
Gehölze § 24a	1	2	-		
Große Weiden am Graben, Obstbäume am Weg	2	-	-		
Wege geschottert/ Asphaltiert	3	3	3		

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bestand (m²)	Planung (m²)
Acker	245.330	-
Grünland	199.210	-
Straßen und Wege	15.920	-
Bach und Gräben	5.210	-
Vegetation an Böschungen (inklusive Gehölze)	18.630	-
Gewerbebaufläche davon überbaubar bei GRZ = 0,6	-	255.160 153.100
Sonderbaufläche davon überbaubar bei GRZ = 0,6	-	49.620 29.770
Verkehrsfläche davon neu	-	36.670 24.300
Verkehrsgrün inkl. Pflanz- beete in den Erschließungs- straßen	-	14.940
Fläche für Bahnanlagen davon neu	-	12.430 9.050
Fläche für Versorgungs- Anlagen		6.050
Fläche für Landwirtschaft		63.570
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		45.860
Gesamtfläche	484.300	484.300

In diesem Zusammenhang erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Ergänzt werden diese Regelungen durch Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken selbst. Hinzu kommen noch Maßnahmen zur Kompensation im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die sich insbesondere im naturschutzrechtlich, sensiblen östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wiederfinden. Maßnahmen entlang von Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB runden das Gesamtbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ab.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan jedoch derart erheblich, daß ergänzend auch noch Flächen und Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden müssen (§ 9 Abs.1a BauGB).

Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Buchen und für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung. Danach sind vorgesehen Pflanzmaßnahmen entlang der „Morre“ im Bereich Buchen-Hettigenbeuern sowie die Reaktivierung einer historischen Wiesenbewässerung im Bereich des „Steinbachtales“.

Diese naturschutzrechtlich besonders wertvolle Maßnahme („Steinbachtal“) wurde als Vorgriff auf die später erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „I8-Lange Föhren“ im Sommer 1999 teilweise schon realisiert. Bereits zu diesem Zeitpunkt war jedoch klar und eindeutig erkennbar, dass sie die Funktion einer späteren Ausgleichsmaßnahme für die Baufläche im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald hat.

Über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan werden die Maßnahmen den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

§ 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG verweist bei Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, für die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege auf das bauleitplanungsrechtliche Abwägungsgebot in § 1 BauGB. Damit bringt der Gesetzgeber deutlich zum Ausdruck, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen abstrakten Vorrang vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen haben. Das gilt sowohl für die Vermeidung von Beeinträchtigungen als auch für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen oder den Ersatz für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen. Vielmehr müssen sich die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit den

gegenläufigen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung messen lassen, und zwar entsprechend dem ihnen in der konkreten Planungssituation zukommenden Gewicht.

Die gefundenen Lösungen und damit unmittelbar vorgenommenen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen vor diesem Hintergrund sicherlich einen akzeptablen naturschutzrechtlichen Ansatz dar und berücksichtigen öffentlich und private Belange gegen und untereinander und führen zu einem gerechten Abwägungsergebnis, zumal das Ziel, gewerbliche und industrielle Bauflächen ansiedlungswilligen Bürgern und Firmen in vertretbarem Umfang und Preisen zur Verfügung zu stellen nicht aus den Augen verloren gehen darf. Als konkretes Beispiel mag hierfür die Festsetzung der Ziffer 11.433 gelten, wonach private Außenbeleuchtungsanlagen auf das unbedingte notwendige Maß beschränkt werden sollten. Hier handelt es sich lediglich um eine Empfehlung seitens des Planungsträgers. Insbesondere Fragen der praktischen Handhabung als auch der Wunsch vieler Bauherrn nach einer entsprechenden Beleuchtung ihrer Gebäude bzw. Flächen ohne eine überzogene tiefgreifende Regelungsdichte lassen hier keine weiteren Einschränkungen zu. Trotzdem soll durch eine entsprechende Empfehlung zum Ausdruck kommen, dass auch auf diese Weise Naturschutz in recht „praktischem Umfang“ betrieben werden kann. Unabhängig hiervon wird natürlich die öffentliche Straßenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natrium-Hochdrucklampen ausgestattet.

Sofern tatsächlich doch noch Defizite vorhanden sein sollten, - sie sind zumindest derzeit nicht erkennbar-, wird der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen der Vorrang eingeräumt. Hier fällt die abwägende Entscheidung auch zu Gunsten des Zieles „kommunale Wirtschaftsförderung“ und damit einer positiven Beeinflussung des Arbeitsmarktes unter schwierigen Arbeitsmarktsituationen aus, was insbesondere im Bereich Buchen, Mudau und Limbach von allergrößter Bedeutung ist.

Abschließend sei noch auf den Umstand hingewiesen, daß die im Grünordnungsplan unter Ziffer 6 enthaltene Kostenschätzung nur teilweise die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen widerspiegelt. Unabhängig hiervon zeigt diese Teilaufstellung beispielhaft den nicht unerheblichen finanziellen Betrag für Natur und Landschaft auf.

6. Immissionsschutz – Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Mannheim angeregt, durch eine schalltechnische Untersuchung die Auswirkungen des Bebauungsplanes „I8-Lange Föhren“ (zukünftig zu erwartender Gewerbelärm)

auf die umliegenden Bereiche zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Konfliktbewältigung wurde aus diesem Grund ein entsprechendes Gutachten bei der Firma Bender + Stahl, Ludwigsburg in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten vom Dezember 1999 untersucht die vom Plangebiet abstrahlenden Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Wohnbebauungen.

Die Berechnungsergebnisse haben aufgezeigt, daß an der bestehenden als auch geplanten Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen im Zeitbereich „tags“ deutlich Unterschreitungen und im Zeitbereich „nachts“ Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen zu erwarten sind. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an der benachbarten Bebauung ist insoweit eine Lärmkontigentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung des Industriegebietes) erforderlich. Diese Lärmkontigentierung zeigt auf, daß zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für verschiedene Teilflächen maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen sind. Unter Berücksichtigung dieser Lärmkontigentierung sind an der nächst gelegenen, schützenswerten (Wohn-)bebauung rechtlich zulässige maximale Beurteilungspegel zu erwarten.

Diesen gutachterlichen Vorschlägen hat man sich im Bebauungsplanverfahren angeschlossen und entsprechende schalltechnische Festsetzungen normiert. Damit verbunden ist gleichzeitig eine Regelung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften im Sinne von § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO (Gliederung nach Lärmeigenschaften).

Die im Rahmen des Gutachtens teilweise ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 73 dB (A)/m² und damit ein gegenüber der DIN 18005 erhöhter Wert wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies hat insbesondere folgende Gründe:

- Die in der DIN 18005 empfohlenen Werte für die Schalleistungspegel (z.B. 65 dB (A)/m² für GI) sind Erfahrungswerte. Über diese Werte hinauszugehen bedeutet, dass dem GI mehr Lärmemissionen zugebilligt werden als üblich.

Es besteht jedoch weder ein Grund noch ein Zwang und ist auch nicht im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes, bei Unterschreitung des Immissionsrichtwertes des zu schützenden Gebietes den Pegelunterschied zum Richtwert auszugleichen.

- Bekanntlich soll zu gegebener Zeit das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gelände nördlich des Planungsgebietes ebenfalls gewerblich genutzt werden.

In diesem Fall kommen zusätzlich zu den jetzt ermittelten Emissionen die des zukünftigen Gewerbegebietes hinzu, so dass bei voller Ausnutzung des jetzigen erhöhten Lärmkontingentes des GI auch bei einer Einschränkung des GE-Lärms mit einer Überschreitung der Immissionswerte der zu schützenden Gebiete zu rechnen ist. Eine Reserve für zukünftige GE-Planungen würden somit nicht mehr bestehen.

Das Gutachten kommt bezüglich des Sondergebietes zu dem Ergebnis, daß dort keine Einschränkungen bezüglich der Lärmentwicklung der Betriebe erforderlich sind. Für den nördlichen Teilbereich hatte man dabei die üblichen Verkehrsbelastungen bei Schnellrestaurants zugrunde gelegt. Die südlich angrenzende Teilfläche des Sondergebietes, die eine Nutzung als Einkaufsareal erfahren soll, erfüllt im Zeitbereich „tags“ auch entsprechende Orientierungswerte. Da „nachts“ nicht mit Einkaufsnutzungen zu rechnen ist, werden auch in diesem Zeitabschnitt keine Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauungen eintreten.

Zur Bewältigung einer möglichen Konfliktsituation „Lärm“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde, -wie bereits näher ausgeführt-, die schalltechnische Untersuchung auch auf den Bereich des Sondergebietes ausgedehnt, obwohl die Regelung des § 1 Abs.4 BauNVO Sondergebiete in ihren Anwendungsbereich nicht integriert.

Unabhängig hiervon zeigen die Ergebnisse deutlich auf, daß Probleme in Bezug auf die Geräuschimmissionen nicht zu erwarten sind.

7.0 Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

a) Anwendungsbereich

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 2 zu § 3 UVPG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die auch die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs.3 Satz 1 BauNVO ermöglichen, wenn zugleich ein Wert von 5000 m² Geschoßflächen überschritten wird, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Umweltverträglichkeit des Vorhabens geprüft (§ 17

UVPG). Bei der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB sind die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen (§ 1a Abs.2 Nr.3 BauGB).

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die dazu notwendigen Unterlagen zusammen und bereitet sie so auf, daß eine gesetzeskonforme Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bebauungsplanverfahren möglich ist.

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.Ing. Simon hat sich in einer solchen entsprechenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit der Errichtung eines OBI-Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter näher auseinandergesetzt und gutachterlich mögliche Umweltauswirkungen geprüft, näher beschrieben und auch einer entsprechenden Wertung unterzogen. Das entsprechende Gutachten ist als Anlage 5 dem Bebauungsplan angeschlossen.

b) Untersuchungsraum

In die Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden die Flächen des Vorhabens und das nahe Umfeld einbezogen. Bei Einzelaspekten der Umweltverträglichkeit, insbesondere bei der Lärm- und Luftbelastung, wird auch das weitere Umfeld bis hin zur Ortslage von Buchen integriert.

c) Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser **einschließlich der jeweiligen**
- Luft **Wechselwirkung**
- Klima
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen der Untersuchung einer eingehenden Überprüfung unterzogen und bewertet.

d) Vorhabenbeschreibung und Wirkfaktoren

Der OBI-Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter soll von seinem bisherigen Standort in der „Daimlerstraße“ in den Interkommunalen Gewerbepark Odenwald (IGO) verlagert werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür ein Sondergebiet vor, das auch entsprechende planerische Festsetzungen bezüglich dieser baulichen Anlage enthält. Diese reichen über eine Verkaufsflächenbegrenzung bis hin zu Sortimentseinschränkungen.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt auf dieser Basis vom Vorhaben potentielle ausgehende Wirkfaktoren zusammen, die sich aufgliedern in

- anlagenbedingte Wirkfaktoren (z.B. Flächenversiegelung)
- betriebsbedingte Wirkfaktoren (z.B. Schadstoffimmissionen)
- baubedingte Wirkfaktoren (z.B. vorübergehende Flächeninanspruchnahmen)

e) Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung beschreibt detailliert und umfassend die jeweiligen Umweltauswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Fragestellungen bezüglich Lärmimmissionen, Auswirkungen auf die Luft und die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen gelegt. Eine ergänzende gutachterliche Erfassung und Bewertung der Luftbelastung durch das Ing. Büro Dr. Lohmaier, Karlsruhe kommt dabei zu dem Ergebnis, daß die Belastungen deutlich unter bestehenden Grenzwerten liegen und selbst Vorsorgewerte von Benzol und NO² im Nahbereich der außerörtlichen Straßen eingehalten werden.

Zusammenfassung:

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung zeigt die für das Vorhaben OBI-Bau und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zu erwartenden Umweltauswirkungen auf zu prüfende Schutzgüter auf. Wesentlich dabei ist der Verlust an Boden mit seinen vielfältigen Funktionen im Maß der durch das Vorhaben gegebenen Überbauung und Versiegelung. Eine Verminderung bzw. ein Ausgleich wird durch die Umsetzung entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Maßnahmevorschläge im Grünordnungsplan erreicht. Der dem Bebauungsplan ebenfalls angeschlossene Grünordnungsplan zeigt entsprechende Festsetzungen auf, die auch abwägend in die Bebauungsplanung Eingang gefunden haben.

Die Lärmauswirkungen sind gering und werden durch die Festsetzung max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (Lärmkontingentierung) im Bebauungsplan einer verbindlichen Regelung zugeführt.

Ebenfalls eintretende Veränderungen der Luftbelastungen fallen nur sehr gering aus und liegen deutlich unter den Grenzwerten.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Ein Hauptgrund für die Auswahl des vorgesehenen Standortes des Plangebietes war seine räumliche Lage zum bereits vorhandenen Straßensystem bzw. die Nähe zu einem Gleisanschluß. Im nördlichen Bereich ist über die Anlage einer Linksabbiegespur eine unmittelbare Anbindung an die L 519 vorgesehen, die wiederum einen kurzen Anschluß an die vorbeiführende Bundesstraße B 27 gewährleistet. Ein weiterer Anschluß ist an die L 582 im Bereich der „Eberstadter Straße“ geplant; auch hier ist evtl. eine Linksabbiegespur denkbar.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird so „sparsam“ wie möglich ausgelegt. Sie wird durch ein geradliniges Konzept von Straßen in Nord/Süd- bzw. Ost/West-Richtung den anfallenden Verkehr geordnet leiten. Die Fahrbahnen nehmen teilweise eine Breite von 7 m ein mit zum Teil einseitigen Gehwegen und einem 1,5 m breiten Grünstreifen. Genutzt werden in diesem Zusammenhang auch die bereits vorhandenen Feldwege, die in das System mit eingegliedert werden.

8.2 Kanal und Wasser

Die Verlegung des Kanalnetzes ist bei der vorhandenen Topographie weitgehend unproblematisch, ein Anschluß an die Gruppenkläranlage in Buchen möglich.

Durch das Ing. Büro Sack, Adelsheim wurden zur Festlegung der Entwässerungskonzeption verschiedene Alternativen untersucht. Das in einem Industriegebiet durch sehr große versiegelte Flächen entsprechend große Oberflächenwasserabflüsse auftreten, wurde auch ursprünglich in Erwägung gezogen, im Erschließungsgebiet ein Trennsystem einzuführen. Nach Gegenüberstellung des „Für und Wider“ wurde jedoch die Entscheidung getroffen, ein Mischsystem zu realisieren. Dabei wird das Mischwasser in ein Regenüberlaufbecken mit unten liegender Entlastung eingeleitet. Die Dimensionierung dieses Regenüberlaufbeckens wurde auf der Grundlage verschiedener

Bemessungsdaten wie z.B. Schmutzwasserabfluß, Fremdwasserabfluß etc. fachtechnisch konzipiert und in ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren eingebunden.

Um den ebenfalls geplanten Bodenfilter beschicken zu können, werden in die Außenwand des Beckenüberlaufs mehrere Öffnungen eingebaut. Dieser Bodenfilter dient als weitergehende Regenwasserbehandlungsanlage und wurde nach einer fachtechnischen Berechnung unterzogen. Nähere Einzelheiten ergeben sich auch hier aus dem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren. Neben bautechnischen Einzelheiten der Flächenkanalisation sind dort auch Nachweise der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters „Bödighheimer Bach“ enthalten. Insoweit erübrigen sich auch weitergehende Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Auch die Frage einer gesicherten Wasserversorgung kann durch die Stadtwerke Buchen problemlos gelöst werden. In diese Überlegungen wurden auch die feuerwehrtechnischen Belange einer ausreichenden Löschwasserversorgung mit einbezogen. So hat man z.B. im Bereich des Sondergebietes bereits ein Löschwasserbecken konzipiert, das diesen Teilbereich des Bebauungsplanes mit zusätzlichem Löschwasser versorgt.

8.3 Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Buchen vorgenommen. Sofern Umspannstationen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Planung mit integriert. Das Baugebiet wird selbstverständlich mit einer entsprechenden Straßenbeleuchtung ausgestattet, die zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampfhochdrucklampen ausgerüstet ist.

8.4 Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich überwiegend in privatem Eigentum.

Der Zweckverband „IGO“ bemüht sich derzeit, auf freiwilliger Basis Gelände zu erwerben, was nach dem derzeitigen Verfahrensstand auch bisher gut gelingt. Sofern sich dahingehend in Zukunft Probleme ergeben sollten und dieser Weg der freiwilligen „Baulandumlegung“ nicht weiter gegangen werden kann, gilt es, eine gesetzliche Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch einzuleiten. Der Bebauungsplan wird dann hierzu die notwendige Grundlage bilden.

8.5 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorher unbefestigter Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Erhöhte Oberflächenwasserabflüsse (und dadurch Hochwasserspitzen) sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind häufig die Folge. Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur abzumildern, ist es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a Wassergesetz sowie §§ 1, 4 Bodenschutzgesetz wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde insbesondere die Regelung mit aufgenommen, daß Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

Entlang von Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen werden -sofern möglich- keine Randsteine verlegt, so daß im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann.

8.6 Hinweise zum Bodenschutzgesetz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Im Rahmen der Übereignung von Grundstücken durch die Stadt Buchen ist im Kaufvertrag eine Regelung enthalten, wonach der Käufer kostenlos den im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück anfallenden überschüssigen Mutterboden, d.h. den Mutterboden, der nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem

Baugrundstück nicht mehr benötigt wird, an die Stadt Buchen übereignet.

Dieser Mutterboden wird im Rahmen einer „Bodenbörse“ der Landwirtschaft für bodenverbessernde Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

Das bei der Stadt Buchen vorliegende Altlastenkataster weist für das vorgesehene Baugebiet keine Auffälligkeiten auf und schließt Altlasten aus. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen oder ähnliches hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.

8.7 Gleisanschluß an die Eisenbahnanlagen

Im Bereich des „Bödighheimer Tales“ in der Nähe des „Seckacher Weges“ ist ein Standort für eine geplante Gleisanlage vorgesehen. Änderungen an den Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes können jedoch nicht durch einen Bebauungsplan zugelassen werden. Nach § 18 Abs. 3 AEG ist von der Deutschen Bahn AG beim Eisenbahnbundesamt hierfür zusätzlich eine Entscheidung zu beantragen, daß auf eine Planfeststellung und Plangenehmigung verzichtet werden kann. Eine Antragstellung würde erfolgen, sofern sich tatsächlich ein Anschluß an das Gleisnetz der Deutschen Bahn AG abgezeichnet. Vom Grundsatz her vorgesehen ist diese Maßnahme, die sicherlich die Wertigkeit des Baugebietes deutlich verbessert und die sorgfältige und inhaltlich realitätsnahe Plankonzeption des Gewerbegebietes als qualitativen Standort nochmals herausstreicht.

8.8 Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheint es erforderlich, sich auch Gedanken über eine Anbindung des Industriestandortes an den öffentlichen Personennahverkehr zu machen. Dies gilt vor allem auch vor dem Hintergrund der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie ein Fast-Food-Restaurant. Insoweit muß im Zusammenhang mit der Planung einer Linksabbiegespur im Bereich der L 519 planerisch auch die Anlage einer Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr geprüft werden. Entsprechende Gespräche mit dem Busverkehr Rhein-Neckar wurden dahingehend auch bereits geführt. Nähere Details der Planung regelt der Bebauungsplan jedoch aufgrund des Planungsstandes noch nicht. Der Flächenerwerb im dortigen Bereich wurde jedoch auf diese Situation bereits ausgerichtet.

Das Straßennetz innerhalb des Baugebietes und insbesondere auch die Straßenbreite mit angrenzenden Flächen erlaubt es, bei Bedarf weitere Haltestellen anzulegen. Aber auch hier sind die planerischen Überlegungen noch nicht so weit fortgeschritten, als daß bereits Details mit eingebracht werden könnten. Die Belange des öffentlichen Personenverkehrs sind bei der Fortentwicklung des Baugebietes und insbesondere der straßenmäßigen Ausbildung zu berücksichtigen, um ihnen entsprechend Rechnung zu tragen.

9.0 Daten zum Baugebiet „I 8 – Lange Föhren“

Gesamtfläche ca. 48,430 ha

9.1	Gewerbebaufläche	25,516 ha
	Sonderfläche	4,962 ha
	Verkehrsfläche	3,667 ha
	Verkehrsgrün	1,494 ha
	Fläche für Bahnanlagen	1,243 ha
	Fläche für Versorgungsanlagen	0,605 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	6,357 ha
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (incl. landwirtschaftlichem Grünland)	4,586 ha

10.0 Kosten (geschätzt)

10.1	Straßenbau	6.200.000	DM
10.2	Kanalisation	5.900.000	DM
10.3	Wasserversorgung	1.300.000	DM

10.4 Gasversorgung	1.100.000	DM
10.5 Stromversorgung	750.000	DM
10.6 Straßenbeleuchtung	150.000	DM
10.7 Vermessung und Umlegung	300.000	DM
10.8 Planung (ohne Erschließungsplanung)	320.000	DM

Buchen, den 30.11.2000



Dr. Brötzel
Bürgermeister und
Verbandsvorsitzender




Müller
Stadtamtsrat

1. Ausfertigung

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 27.11.2000 überein.

Buchen, den 30.11.2000

Der Verbandsvorsitzende




Dr. Brötzel