



Zweckverband  
**Interkommunaler Gewerbepark Odenwald**  
**IGO**  
Neckar-Odenwald-Kreis

# Bebauungsplan

## „18 – Lange Föhren II“

Gemarkung Buchen

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 15.11.2024

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsbegründung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebaulicher Entwurf	10
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	11
6.3	Plandaten	14
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>14</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	17
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	17
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	18
8.5	Umgang mit Bodenaushub	19
8.6	Immissionen	19
8.7	Verkehr	19
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
9.1	Zeitplan	20
9.2	Bodenordnung	20
9.3	Kosten	20

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Nachdem im Interkommunalen Gewerbepark Odenwald (IGO) bereits ein Großteil der Bauplätze belegt bzw. nicht mehr frei verfügbar sind, wird eine Erweiterung des IGO erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Zäsuren durch die B 27 und die L 519 im Osten, Süden und Westen sowie den zu beachtenden freiraumbezogenen raumordnerischen Restriktionen soll die Erweiterung in Richtung Norden erfolgen. Dabei wird unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds eine umfassende Eingrünung angestrebt.

Da für die angedachte Erweiterungsfläche im Außenbereich kein Planungsrecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan dient der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des IGO zur Bereitstellung von dringend benötigten gewerblichen Baugrundstücken unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Mit der Planung soll die Expansion ortsansässiger Betriebe bzw. die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglicht werden. Sie dient damit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung des Wirtschaftsraums Buchen mit den Gemeinden Limbach und Mudau. Die Planung ist auch im Sinne der regionalplanerischen Ausweisung des IGO als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik als Zielsetzung.

# **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

# **3. Plangebiet**

## **3.1 Lage und Abgrenzung**

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 in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 12,8 ha.

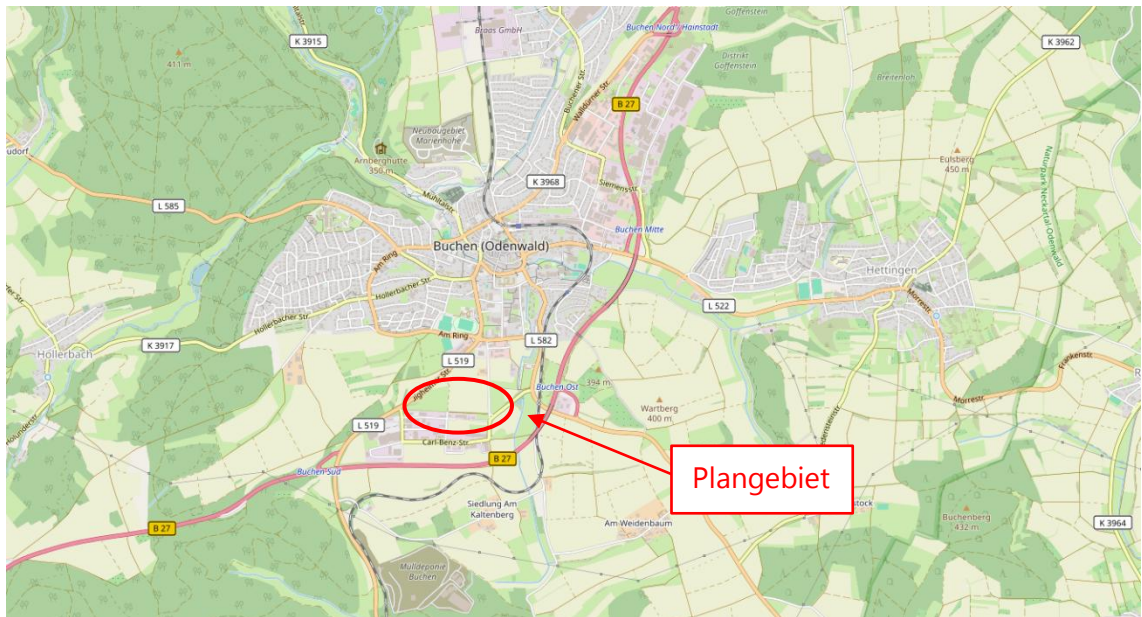


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 02.09.2024)

### 3.2 Bestandssituation

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Galgengraben im Südosten durch die Carl-Benz-Straße, im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet IGO und im Nordwesten durch die Bödighheimer Straße (L 519).



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

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

Durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftswege wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert.

Im westlichen Teilbereich befindet sich im Südwesten eine größere Gehölzgruppe, die teilweise als Biotop geschützt ist. Im nordwestlichen Randbereich ragen Teile eines Biotops in den Geltungsbereich hinein. Nördlich beginnt angrenzend an das Plangebiet der Galgengraben, der in Richtung Osten verläuft. Östlich wird der westliche Teilbereich durch einen Grasweg vom mittleren Teilbereich getrennt. Im Süden des westlichen Teilbereichs verläuft ein weiterer Grasweg, der durch ein südlich angrenzendes Biotop gesäumt ist.



Abb. 3: links: Zufahrt von Carl-Benz-Str. (Blick Richtung Grasweg 2 nach Norden)  
rechts: Grasweg 1 (Blick nach Westen)

Im mittleren Teilbereich befindet sich zentral eine kleinere Gehölzgruppe. Nördlich des Teilbereichs setzt sich der Galgengraben fort. Im Nordosten ist er durch einige Gehölze und stärkeren Böschungsbewuchs gesäumt. Westlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der auch als Radwegverbindung in die Innenstadt von Buchen dient. Im Süden verläuft ein weiterer asphaltierter Wirtschaftsweg, der ebenfalls von einem Biotop gesäumt ist und im Westen mit den zwei Graswegen sowie der dort endenden Carl-Benz-Straße des IGO eine Kreuzung bildet.



Abb. 4: links: Blick vom Asphaltweg 1 nach Nordosten  
rechts: Blick vom Asphaltweg 2 nach Westen

Der östliche Teilbereich weist nur im nordöstlichen Teil Gehölz- bzw. Biotopstrukturen entlang des Galgengrabens auf. Im östlichsten Randbereich fließt der Galgengraben in den Bödighheimerbach. Hier bestehen außerhalb des Geltungsbereichs weitere Gehölzstrukturen. Südlich grenzt ein Teil Notentlastung des Hochwasserrückhaltebeckens Bödighheimer Tal an.



Abb. 5: links: Asphaltweg 2 (Blick nach Norden)



rechts: Galgengraben (Blick nach Osten)

## Topographie

Das Plangebiet fällt mäßig in Richtung Norden, teilweise in Richtung Osten mit bis zu 10 % ab.

Der östliche Teilbereich in der Talsenke des Bödighheimerbachs ist überwiegend eben und weist Gefälle von maximal 3 % auf.

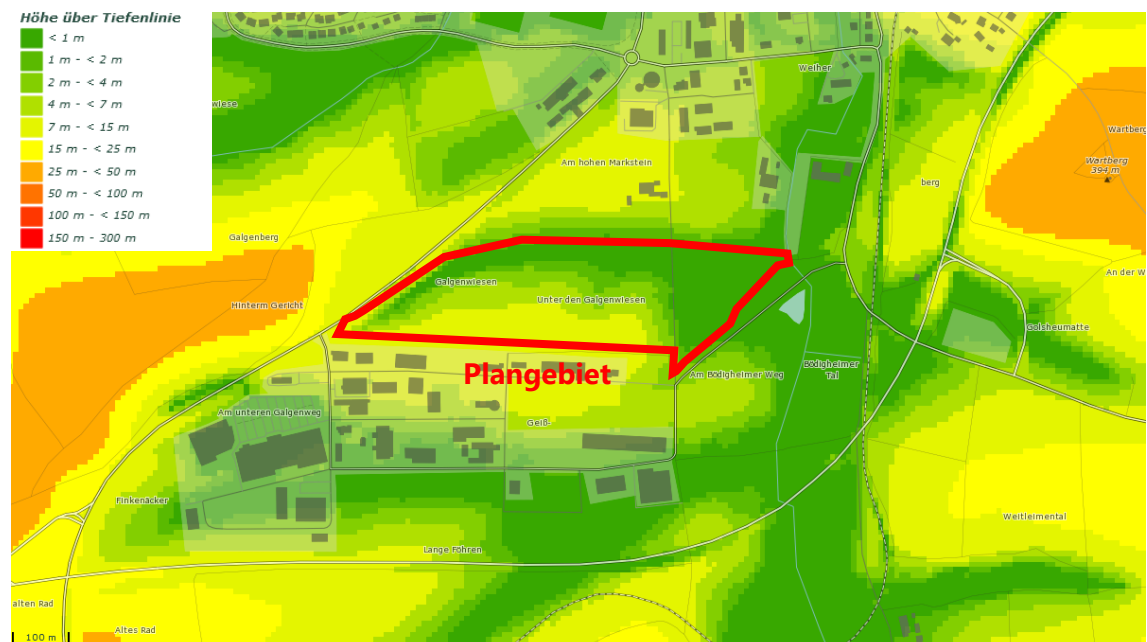


Abb. 6: Reliefparameter: Höhe über Tiefenlinie (Quelle: Kartenviewer LGRB, 25.09.2024)

## Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet spannt sich zwischen der L 519 im Westen und der Carl-Benz-Straße im Osten auf. Anknüpfungspunkte für die Erschließung ergeben sich Richtung Süden in der

Plangebietsmitte direkt ins bestehende IGO über die Carl-Benz-Straße. Eine weitere Anbindungsoption besteht am südöstlich verlaufenden Straßenabschnitt der Carl-Benz-Straße. Von hier geht der Wirtschaftsweg „Am Hohen Markstein“ ab, der das Planareal von Süd nach Nord in Richtung Innenstadt durchzieht.

Die nächstgelegene Haltestelle (Buchen, E-Center/OBI) mit Busanbindung an die Stadtbuslinie 845 befindet sich im IGO in rd. 350 m Entfernung südwestlicher Richtung.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Trafostation. Über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes kann eine Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikationsdienstleistung erfolgen. Die Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger an die innere Erschließung des Planareals werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Beteiligung im Planverfahren erhoben und dann – soweit erforderlich – in die Planung integriert.

Die Schmutz- bzw. Regenwasserableitung aus dem Planareal kann der Topografie folgend in Richtung Osten zum Hauptsammler bzw. Bödighheimerbach erfolgen.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren“ an, der im Wesentlichen eine zum größten Teil eingeschränkte Industrienutzung festsetzt.

Im südöstlichen Bereich wird dieser durch den neuen Bebauungsplan überlappt, um die Zufahrt des Wirtschaftsweges und die Verkehrsgrünflächen – aufgrund Abweichungen vom Altplan in der tatsächlichen Ausführung – planungsrechtlich zu sichern.

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 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**

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.

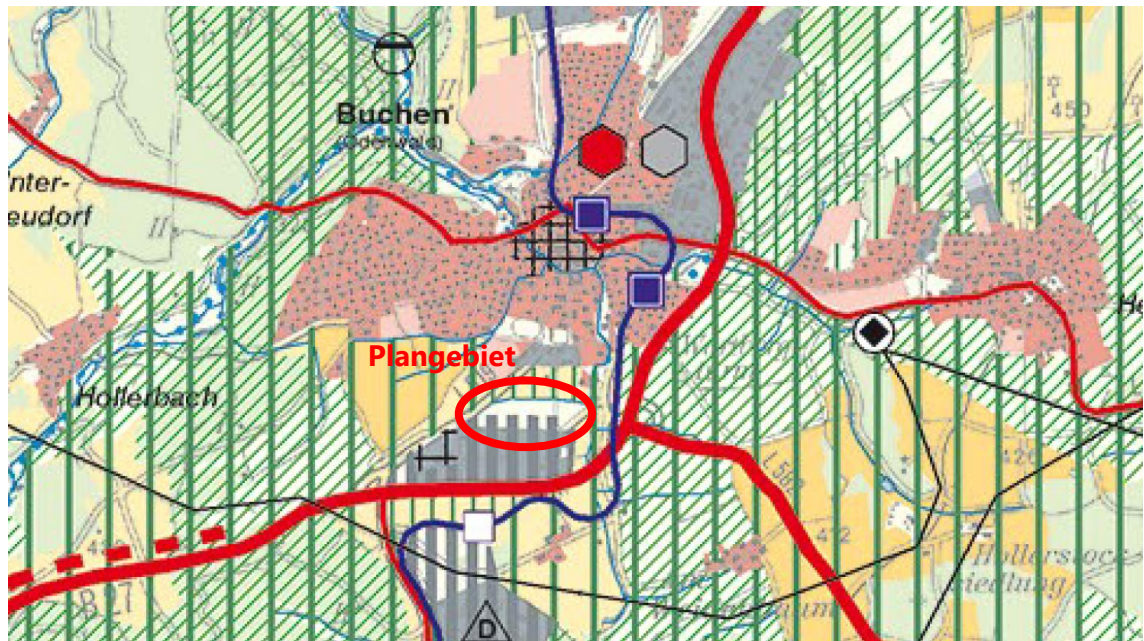


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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 Neuan siedlungen 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 Gewerbe- und Industriegebiets IGO wird den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung gefolgt.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen als landwirtschaftliche und sonstige Fläche dargestellt.

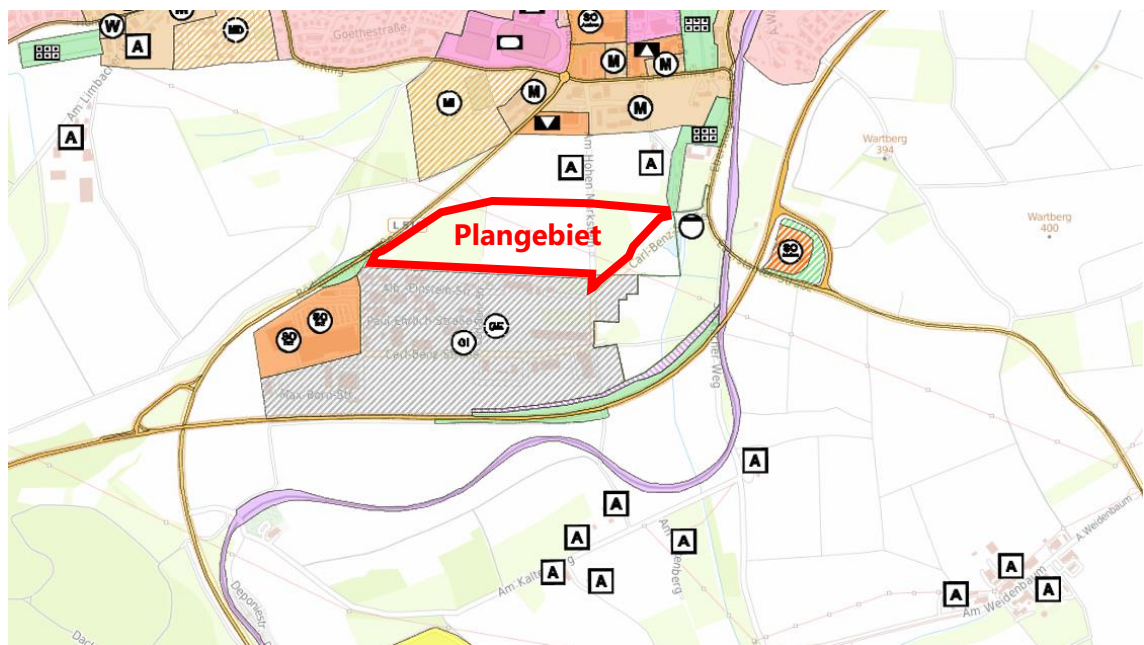


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, 02.09.2024)

Die Planung folgt demnach nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Es wird daher eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### 4.3 Schutzgebiete

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

#### Gesetzlich geschützte Biotope

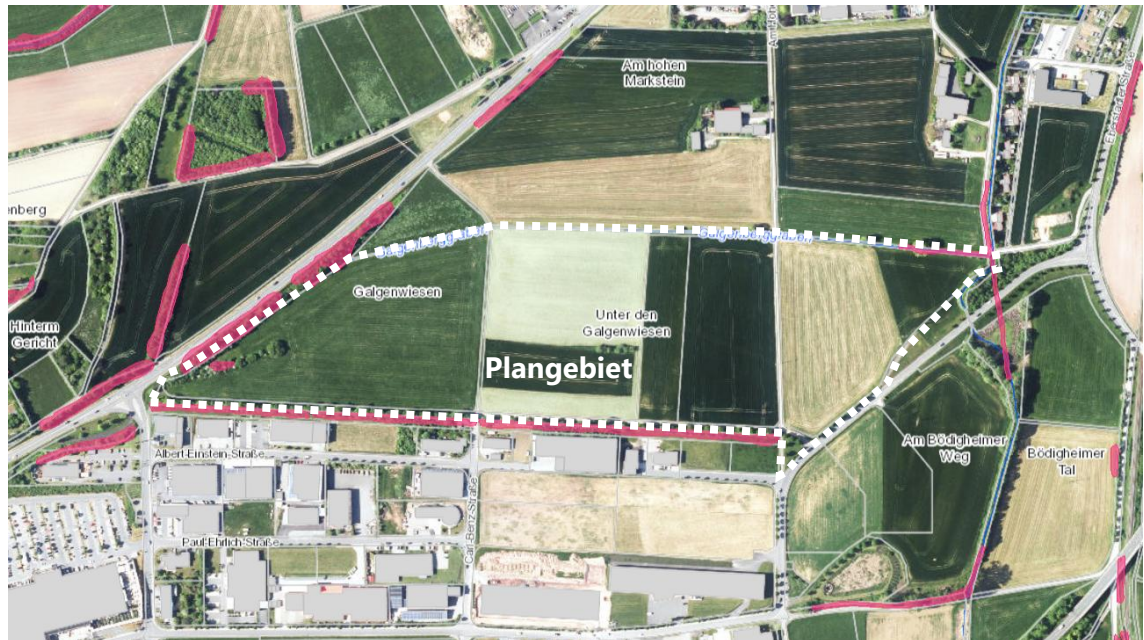


Abb. 9: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.09.2024)

In den Randbereichen des Plangebiets werden folgende Biotope tangiert:

- Feldhecke südlich Buchen an der L 519 V (Nr. 164212250600)
- Feldhecke südlich Buchen an der L 519 VI (Nr. 164212250602)
- Feldhecke südlich Buchen Gewinn ‚Galgenwiesen‘ I (Nr. 164212250601)
- Feldhecke südlich Buchen Gewinn ‚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. 10: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 02.09.2024)

## Naturpark „Neckartal-Odenwald“

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

## 5. 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 Gewerbegebietes 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 Zweckverbandes befinden und somit 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.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Städtebaulicher Entwurf

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Grundidee für das Plangebiet sieht eine verkehrliche Erschließung mit einer Haupterschließungsachse vor, die das Plangebiet von Süden und Osten erschließt (Planstraße 1). Daran gliedern sich großzügige Bauflächen, die eine flexible Aufteilung der Grundstücke und damit ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten bieten. Für den Fuß- und Radverkehr ist zudem ein von dieser Erschließungsachse weitestgehend unabhängiges Wegenetz geplant und damit eine attraktive Verknüpfung des IGOs auch für Fußgänger und Radfahrer mit der Innenstadt sicherstellt.

Für das Gebiet ist eine umfassende Eingrünung zur Integration in den Landschaftsraum vorgesehen. Größere Grünflächen im Osten und Westen lehnen sich dabei an vorhandene Grünstrukturen an, berücksichtigen den überörtlichen Biotopverbund und dienen als Ausgleichsflächen. Pflanzangebote auf den Baugrundstücken inklusive Dachbegrünung dienen einer Durchgrünung und dem kleinklimatischen Ausgleich. Zudem ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip geplant. Diese orientiert sich am bestehenden Entwässerungs- und Grabensystem und wird möglichst naturnah entwickelt.

Ziel ist die Schaffung eines zeitgemäßen Gewerbegebiets, welches die Aspekte der Klimaanpassung und des Klimawandels in seiner städtebaulichen Konzeption umfänglich berücksichtigt.

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

In Anlehnung an das bestehende IGO soll im Erweiterungsgebiet das ganze Spektrum an gewerblichen Nutzungen und Bauungen, wie Bürogebäude, Fabrikationsgebäude, Lagerhallen etc. ermöglicht werden.

Die Grundstücksaufteilung wird modulartig vorgenommen, sodass kleinere Grundstückseinheiten flexibel zu größeren erweitert und unterschiedliche Flächenbedarf flexibel abgedeckt werden können. Die Grundstücksmodule bewegen sich dabei in Größenordnungen von ca. 2.700 m<sup>2</sup> bis zu 5.900 m<sup>2</sup>.

#### **Verkehrsstruktur**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der Carl-Benz-Straße (Planstraße 1). Die Planstraße 1 knickt von Süden kommend im Plangebiet ab, folgt der Topografie in Richtung Osten, um dort wieder an die Carl-Benz-Straße anzubinden. Von der Planstraße 1 gehen innergebietslich zur Erschließung kleinerer Grundstückseinheiten konzeptionell mehrere Stichstraßen ab (Planstraße 2-4). Diese können bei einem kleinteiligen Bedarf ergänzend realisiert werden.

Für Fußgänger und Radfahrer wird gemäß der planerischen Zielsetzung ein separates Wegenetz vorgesehen. Hierzu werden bestehende Feldwege in das Konzept integriert und drei Wegeachsen aufgebaut:

- zwischen bestehenden IGO und dem Erweiterungsgebiet in Ost-West-Richtung
- im westlichen Teilbereich des Plangebiets in Verlängerung der Planstraße 1 in Richtung Norden.
- im östlichen Teilbereich des Plangebiets auf dem Wirtschaftsweg „Am hohen Markstein“ in Richtung Norden → Stärkung Fuß- und Radwegeachse Innenstadt

### **Grünkonzept**

Zur Integration und Einbindung des Gewerbegebietes in den Natur- und Landschaftsraum sieht das Grünkonzept Grünflächen und eine umfassende Randeingrünung vor. Diese setzt sich zum Teil aus zu erhaltenden Gehölz- und Heckenstrukturen sowie aus zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern zusammen. Ziel dabei ist es – neben der Einbindung in die Landschaft – den Biotopverbund am Planstandort im Sinne der übergeordneten Vorgaben des landesweiten Biotopverbundes zu stärken. Hierzu sind folgende Elemente vorgesehen:

- Im Westen des Plangebietes wird im Zwickel zwischen L 519 (Bödighheimer Straße) und dem bestehenden IGO eine Streuobstweide zum Ausgleich vorgesehen. Sie stärkt und verknüpft die dort bestehenden Gehölz- und Biotop-elemente.
- Im Osten in der Talsenke des Bödighheimerbaches werden die dortigen Flächen von Bebauung freigehalten und im Sinne des dort schon vorhandenen Feuchtbiotopcharakters weiterentwickelt werden. Hierzu werden auch naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken und Gräben der Regenwasserableitung in die Fläche integriert.
- Durch die Anpflanzung von alleenartigen Baumreihen bzw. deren Erhalt entlang der Wegeachsen sowie naturnah gestaltete Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wie Mulden, Kaskaden und Gräben erfolgt eine weitere ökologische Vernetzung und Gliederung im Plangebiet.

Aufgrund dieses umfassenden Grünkonzepts im öffentlichen Raum werden bewusst nur wenige grünordnerische und ökologische Vorgaben für die gewerblichen Baugrundstücke festgesetzt.

## **6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurde bereits die Grundkonzeption zur verkehrlichen und technischen Erschließung definiert. Im weiteren Verfahren wird diese parallel zum Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet und konkretisiert.

### **Verkehrerschließung**

Zur Erschließung des Plangebiets ist durchgehend ein Straßenraum mit 9,5 m Bruttobreite vorgesehen. Dabei entfallen 7,5 m brutto auf die Fahrbahn (Begegnungsfall Lkw/Lkw) und 2,0 m brutto auf die einseitig vorgesehene Gehwegführung.

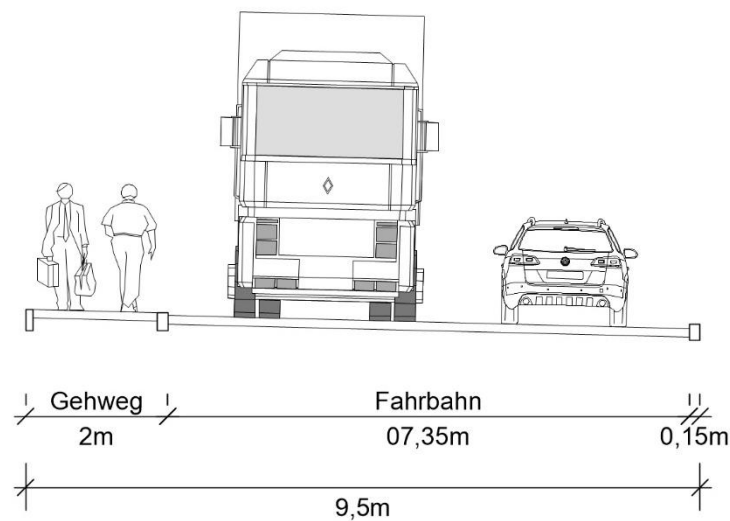


Abb. 11: Systemschnitt Straßenraum

Nach Westen abgehend ist zur Erschließung der dort befindlichen Grundstücke eine 120 m lange Stichstraße mit Wendeschleife für Lkw vorgesehen (Planstraße 2). Optional sind bei Bedarf zusätzlich von der Planstraße 1 nach Süden abgehend zwei kürzere Stiche geplant (Planstraße 3 und 4).

Neben den Gehwegen sind wie bereits erläutert für den Fußgänger- und Radverkehr die größtenteils bestehenden Wirtschaftswege als künftige Verbindungsachsen vorgesehen. Die Wegebreiten von 3,5 m bzw. 4,0 m erlauben dabei gleichzeitig die Befahrung durch landwirtschaftlichen Verkehr.

### **Versorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes des angrenzenden bestehenden IGO. Die Details hierzu werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Leitungsträgern geklärt.

### **Entwässerungskonzept**

Das Entwässerungskonzept sieht ein modifiziertes Trennsystem vor. Das Schmutzwasser sowie das belastete Regenwasser soll dabei in Richtung Osten in die dort bestehenden Mischwasserkanäle bzw. den parallel zum Bödighheimerbach verlaufenden Hauptsammler eingeleitet werden.

Das unbelastete Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal in die zur Rückhaltung am nördlichen Gebietsrand und im östlichen Bereich vorgesehenen Retentionsmulden geleitet werden. Von dort aus wird es nach weiterer Rückhaltung durch zwei gestaffelte Regenrückhaltebecken in den Bödighheimerbach eingeleitet.



Abb. 12: Skizze Konzeption Ableitung Niederschlagswasser

Im weiteren Verfahren werden insbesondere folgende Punkte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft und untersucht:

- hydraulische Kapazität der aufzunehmenden Kanalisation und die Kapazität der Kläranlage
- hydraulische Untersuchung bezüglich der geplanten Einleitung des Regenwassers in den Bödighheimerbach
- Bemessung der erforderlichen Rückhaltevolumen in den Becken und Gräben für das anfallende Regenwasser und ggf. Anpassung der bisher konzeptionell vorgesehenen Flächen für die Rückhaltung.

### Löschwasserbedarf

Gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ des DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 ist im Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitzustellen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das neue Leitungsnetz gedeckt werden. Ob dabei ergänzend Löschwasserbehälter erforderlich werden, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind vorhabenbezogen im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### Erdmassenausgleich / -management

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen einschließlich Regenrückhaltung sowie Gräben/Mulden, bei der Wasserversorgung, bei Kabelarbeiten und beim Straßenbau an. Bei der Erschließungsplanung wird generell ein Erdmassenausgleich angestrebt.

Die Straßen werden – sofern topographisch möglich – bewusst über das Urgelände geplant, um möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort zu verwerten.

Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen wird in den entsprechenden Leitungsrinnen, soweit möglich, wieder eingebaut bzw. verwendet.

Aufgrund gewisser Vorgaben (Trennsystem, Regenrückhaltung, Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen, Schaffung von Rückhalte- und Abflussvolumen und notwendigen Tragschichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht zu vermeiden.

Das überschüssige Aushubmaterial kann, soweit verwertbar, vor Ort zum Ausgleich der Topographie im Baugebiet eingesetzt werden. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebiets	128.263 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet	88.989 m <sup>2</sup>	69,4 %
Verkehrsflächen	14.698 m <sup>2</sup>	11,4 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	8.866 m <sup>2</sup>	6,9 %
Fuß- und Radwege	3.624 m <sup>2</sup>	2,8 %
Verkehrsgrün	2.223 m <sup>2</sup>	1,7 %
Öffentliche Grünflächen	24.561 m <sup>2</sup>	19,2 %

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bereits erläuterten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für die Erweiterungszone des IGO durchgängig ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten mit einer möglichen Verdrängung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten und Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ im Gewerbegebiet wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die GFZ wird auf 2,4 begrenzt und maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Ergänzend wird – in Anlehnung an die im IGO geltende Festsetzung – die Gebäudehöhe auf 14,0 m begrenzt ( $GH_{max}$ ).

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m durch technische Einrichtungen und Aufbauten sind nur zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zur Dachkante einhalten. Somit soll eine unmittelbare Sichtbarkeit der technischen Anlagen vom Straßenraum aus vermieden werden.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung bis 200 m, um beispielsweise auch längere Produktionshallen zu ermöglichen. Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügige Baugrenzen definiert. Eine flexible Bebauung der Gewerbegrundstücke wird damit gewährleistet.

### **Verkehrsflächen**

Das verkehrliche Konzept der Straßenraumaufteilung wurde als unverbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen und mit dargestellt.

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreite auf maximal 7 m erfolgt, um Zu- und Abfahrtsverkehr auf einen Bereich des jeweiligen Grundstücks zu konzentrieren und somit einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung von Gefahrensituationen in Einmündungsbereichen.

### **Grünflächen**

Um eine umfassende randliche Gebietseingrünung zu gewährleisten und zusätzliche unversiegelte Flächen, die der Durchgrünung und der Niederschlagwasserableitung dienen sollen, im Gebiet zu sichern, werden im Baugebiet öffentliche Grünflächen gemäß den Zielen der bereits erläuterten und im städtebaulichen Entwurf dargestellten Grünkonzeption für das Gebiet festgesetzt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen zur Reduzierung der Versiegelung und des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere.
- Getrennte naturnahe Regenwasserableitung zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen und zur Wartung der Entwässerungsmulden wird im nördlichen Randbereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Buchen festgesetzt.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Ein- und Durchgrünung werden Pflanzgebote festgesetzt, die das Gewerbegebiet verträglich in das Landschaftsbild integrieren und zudem dem kleinklimatischen Ausgleich dienen. Wertvolle Gehölzbestände insbesondere betroffene Biotope sollen so weit wie möglich erhalten werden. Diese werden über Erhaltungsgebote gesichert.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

In Anlehnung an die im bestehenden Gewerbegebiet IGO geltenden örtlichen Bauvorschriften und um einen möglichst großen Spielraum bei der baulichen Gestaltung zu gewährleisten, werden alle Dachformen mit Dachneigungen von 0-35° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer hohen Gestaltqualität im künftigen Gewerbegebiet werden zudem bei Dachdeckung und Fassaden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Um eine hohe Gestaltqualität im künftigen Gewerbegebiet zu erzielen, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

### **Einfriedungen**

In Anlehnung an die im bestehenden Gewerbegebiet IGO geltenden örtlichen Bauvorschriften werden nur Einfriedung in offener Form bis 2 m sowie lebende Einfriedungen zugelassen. Lebende Einfriedungen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen werden auf 1,2 m beschränkt.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 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 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 gemäß § 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 Bebauungsplan 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 Luftfeuchtig-

keit 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.

#### 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets.

Mit auf das Plangebiet einfließendem Außengebietswasser ist aufgrund der Kuppenlage im südlichen Bereich nicht zu rechnen. Aufgrund der Topografie ist naturgemäß in der Talmulde des Galgengrabens sowie des Bödighheimerbaches mit verstärktem Abfluss des Niederschlagswassers bei größeren Regenereignissen bzw. Starkregen zu rechnen.

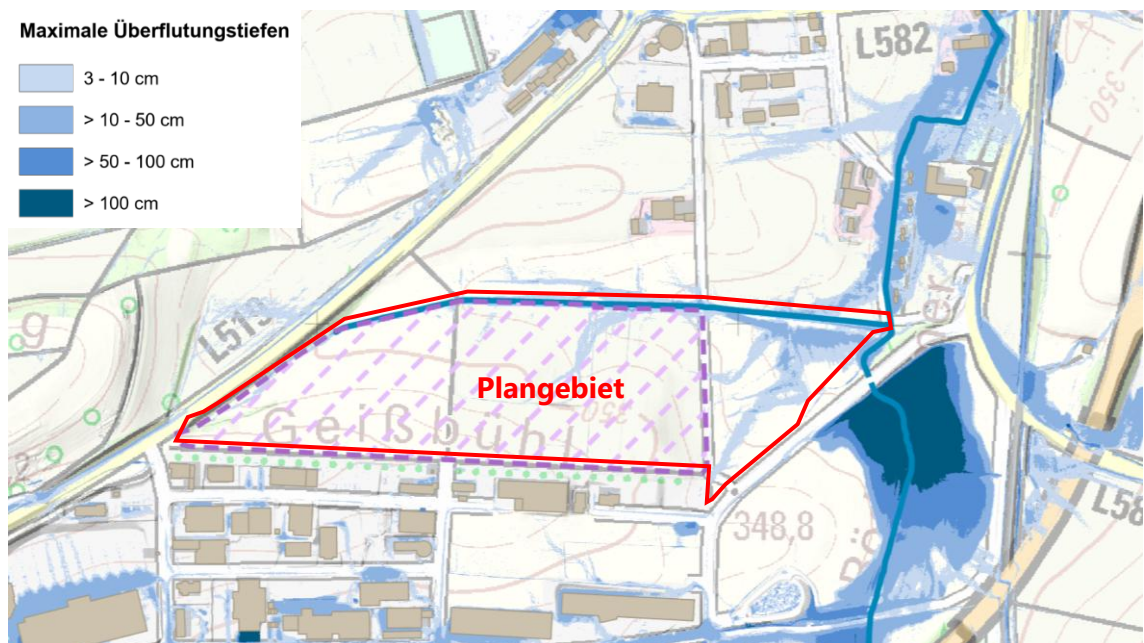


Abb. 13: *vorläufige Starkregengefahrenkarte, maximale Überflutungstiefen, Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt (Quelle: geomer GmbH)*

Innerhalb des Gebiets selbst ist aufgrund der mittleren Hangneigung mit oberflächlich nach Norden und Osten abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Im Rahmen der Straßenplanung wird versucht, das Wasser möglichst über

die Straßenachse der Planstraße 1 hangabwärts in Richtung Norden bzw. Osten abzuleiten. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die konkreten Auswirkungen der Planung auf den Starkregenabfluss im Vergleich zur heutigen Situation näher zu untersuchen und zu bewerten.

Zur Vorsorge werden Hinweise zu Starkregenereignissen und möglichen Schutzmaßnahmen für Bauherren in den Textteil aufgenommen.

Durch die geplante Einleitung des Niederschlagswassers in den Bödighheimerbach ist unter Umständen trotz der geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung mit hydrologischen und hydrogeologischen Auswirkungen auf den Gewässerverlauf und somit etwaige Unterlieger in Gewässernähe zu rechnen.

Es wird daher im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit sich die Planung auf das Gewässersystem auswirkt und ob eine Verschärfung der Situation für Unterlieger zu erwarten ist. Der Ergebnisse werden dann im Rahmen eines Gutachtens festgehalten.

### **8.5 Umgang mit Bodenaushub**

Der Erdmassenausgleich soll gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) möglichst innerhalb des Plangebiets erfolgen. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

### **8.6 Immissionen**

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

Im weiteren Verfahren wird daher 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.

### **8.7 Verkehr**

Durch das geplante Gewerbegebiet wird sich der Zu- und Abfahrtsverkehr insbesondere in der Carl-Benz-Straße und der Albert-Einstein-Straße erhöhen und im Anschluss auf das überörtliche Verkehrsnetz B 27 im Osten und L 519 im Westen ohne Belastung einer Ortsdurchfahrt verteilen.

Mit einer Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder gar Verkehrskonflikten ist nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht zu rechnen.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2026 erfolgen.

### 9.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits größtenteils im Besitz des Zweckverbandes befinden und die weiteren Anteile durch freihändigen Erwerb zugekauft werden sollen.

### 9.3 Kosten

*Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.*

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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