



Zweckverband  
**Interkommunaler Gewerbepark**  
**IGO**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren – 5. Änderung“**

Gemarkung Buchen

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

**Entwurf**

Planstand: 04.08.2026

## INHALT

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> | <b>1</b> |
| <b>2. Verfahren</b>                            | <b>2</b> |
| <b>3. Plangebiet</b>                           | <b>2</b> |
| 3.1 Lage und Abgrenzung                        | 2        |
| 3.2 Bestandssituation                          | 3        |
| 3.3 Topographie                                | 4        |
| 3.4 Verkehrliche und technische Erschließung   | 4        |
| 3.5 Altlastensituation                         | 4        |
| 3.6 Seitheriges Planungs- und Baurecht         | 5        |
| <b>4. Übergeordnete Planungen</b>              | <b>5</b> |
| 4.1 Vorgaben der Raumordnung                   | 5        |
| 4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar    | 5        |
| 4.3 Flächennutzungsplan                        | 7        |
| 4.4 Schutzgebiete                              | 7        |
| <b>5. Umfang der Änderungen</b>                | <b>8</b> |
| <b>6. Auswirkungen der Planung</b>             | <b>8</b> |
| 6.1 Besonderer Artenschutz                     | 8        |
| 6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung             | 9        |
| 6.3 Zeitplan                                   | 9        |

# **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

## **Anlass**

Die Firma 2Rad-Dosch beabsichtigt, ihren Betriebsstandort innerhalb des Interkommunalen Gewerbeparks Odenwald (IGO) vom bisherigen Firmensitz in der Albert-Einstein-Straße auf das Grundstück Flst. Nr. 11749/4 in der Carl-Benz-Straße zu verlagern.

Am neuen Standort soll ein modernes Betriebsgebäude mit Verkaufs-, Lager- und Büroflächen sowie den erforderlichen Stellplätzen errichtet werden. Hintergrund der Standortverlagerung ist, dass die am bisherigen Standort dringend erforderlichen Erweiterungen der Lager- und Stellplatzflächen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sind.

Das bestehende Betriebsgebäude soll an den derzeitigen Mieter, das Fitnessstudio M-One, veräußert werden. Dadurch ist eine unmittelbare und nachhaltige Nachnutzung des Gebäudes sichergestellt.

Das vorgesehene Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „I 8 – Lange Föhren“. Für diesen Bereich ist derzeit ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, in dem Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sind. Da der geplante Betrieb neben den gewerblichen Nutzungen auch einen Einzelhandelsanteil umfasst, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebs 2Rad-Dosch am vorgesehenen Standort zu schaffen. Hierzu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans in dem betroffenen Bereich entsprechend angepasst werden.

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung eines ortsansässigen Unternehmens ermöglicht und dessen langfristige Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich gerechtfertigt, da sie ausschließlich einen räumlich eng begrenzten Teilbereich des Plangebiets betrifft und der Ansiedlung eines bereits im Interkommunalen Gewerbepark ansässigen Unternehmens dient. Es handelt sich nicht um die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Gewerbebetriebs mit betriebs-bezogenem Verkauf. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Ziele der Einzelhandelssteuerung sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr dient die Planung der Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Unternehmens sowie der Stärkung des Wirtschaftsstandorts des Interkommunalen Gewerbeparks Odenwald. Die Planung steht den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Buchen nicht entgegen.

## 2. Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB beträgt lediglich 3.477 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet IGO rund 1,5 km südwestlich der Kernstadt. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

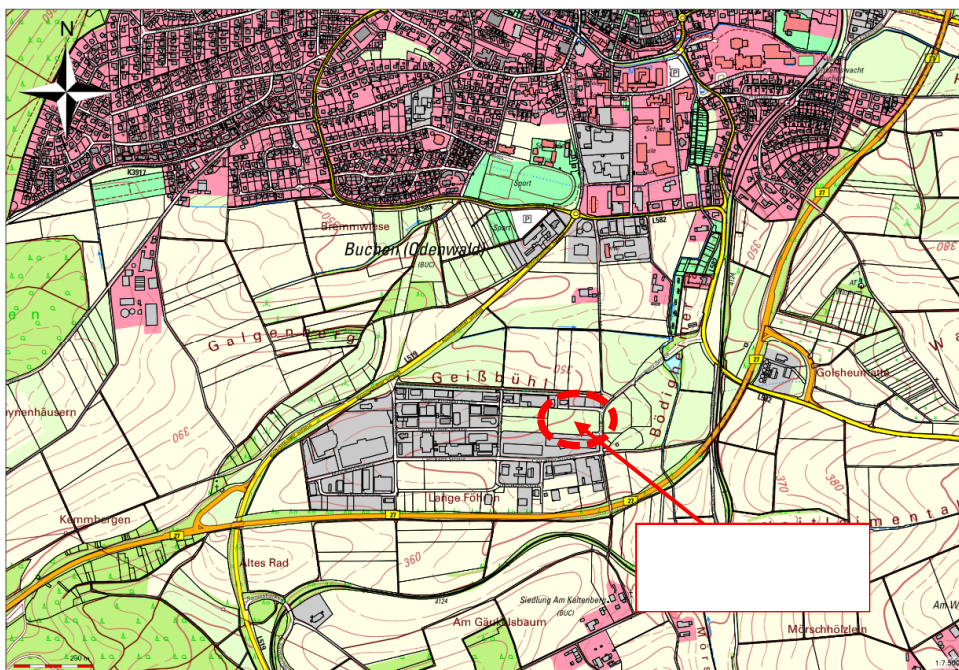


Abb. 1:  
Auszug  
INGRADA  
web – Buchen

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets IGO.

**Nördlich und östlich** grenzt das Grundstück an Fahrbahnen, die auch als Zufahrt für die umliegenden Gewerbeanlagen dienen. Im **Westen** schließt sich ein unbebautes Nachbargrundstück an. Die **südliche** Grenze bildet ein Feldabschnitt, der an eine einmündende Fahrbahn sowie eine angrenzende Gewerbeanlage stößt.

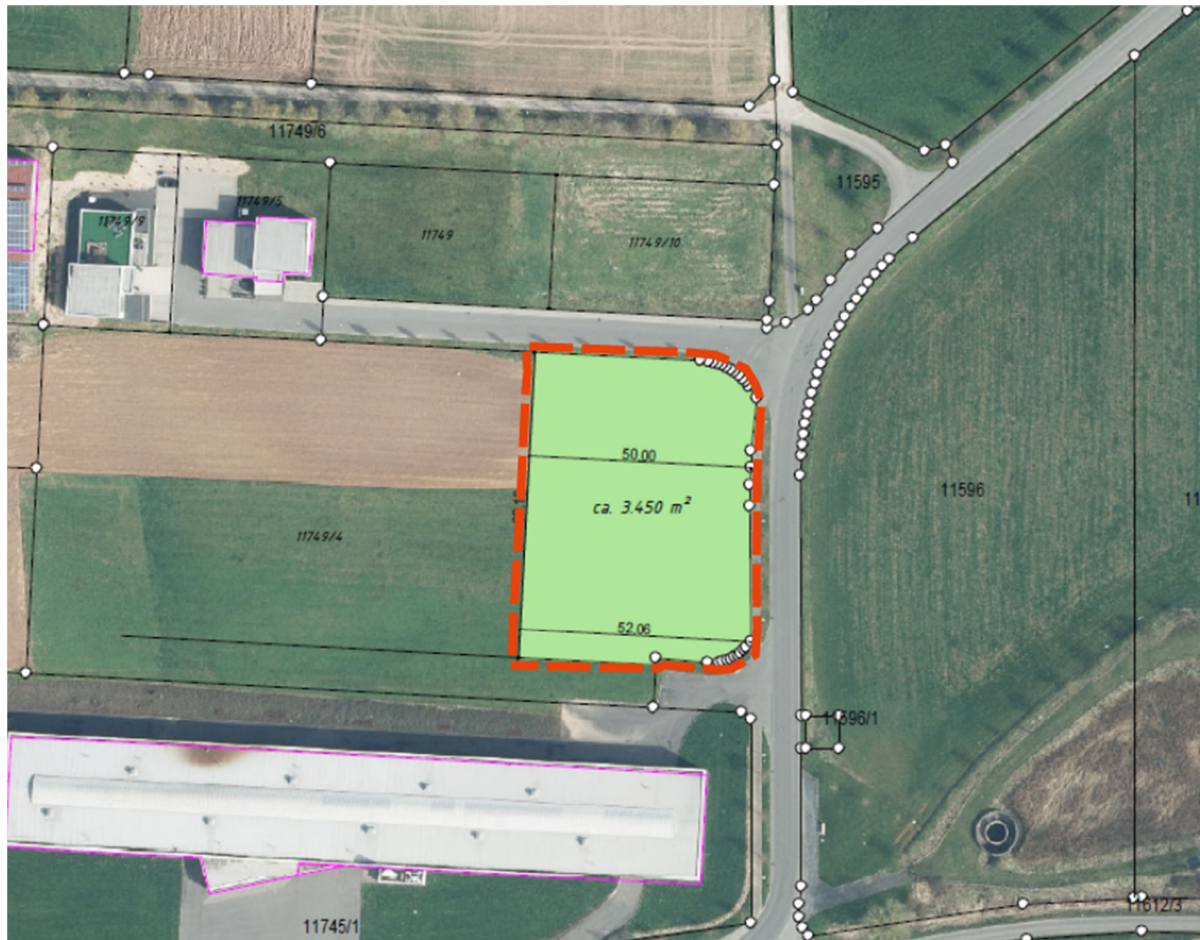
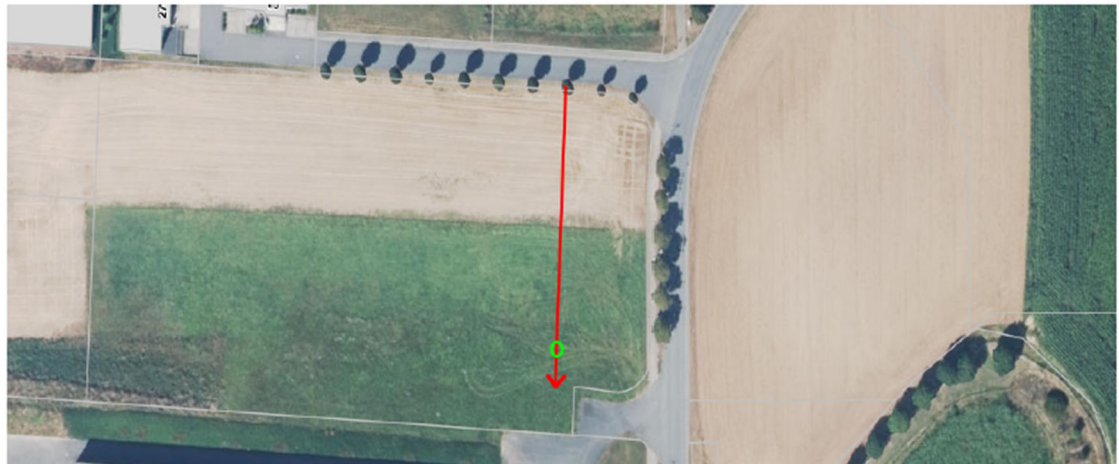


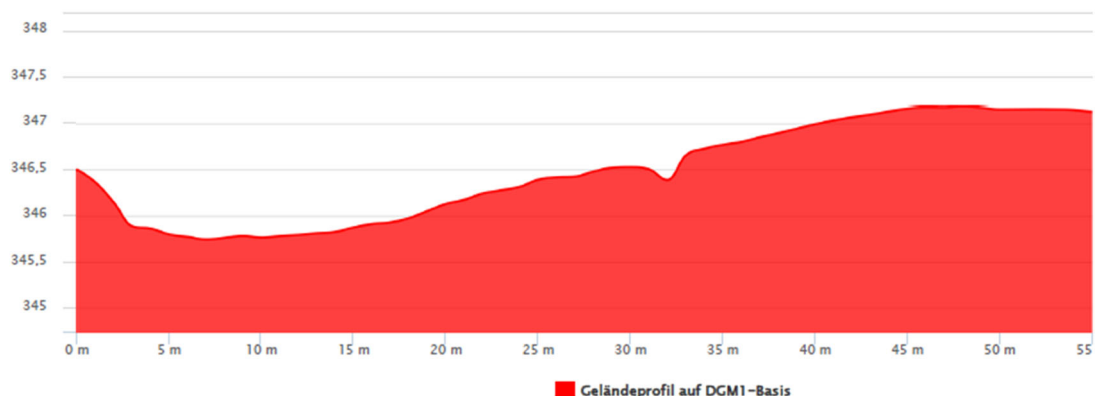
Abb. 2: Auszug INGRADA web – Buchen

### 3.3 Topographie

Die Fläche startet auf einer Höhe von 346,50 m ü. NHN und senkt sich zuerst für etwa 5 Meter ab. Danach führt das Gelände wieder leicht bergauf auf über 347 m ü. NHN, ehe es in Richtung Süden langsam bis auf 345,40 m ü. NHN ausläuft.



Meter über Normalnull, Überhöhung 5fach



Überhöhung



|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Höhe Startpunkt:   | 346,5 m über NN  |
| Höhe Endpunkt:     | 346,14 m über NN |
| Höhendifferenz:    | 1,44 m           |
| Länge:             | 68,4 m           |
| Mittlere Steigung: | -0,52 %          |

### 3.4 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Carl-Benz-Straße und das dort vorhandene Leitungsnetz erschlossen.

### 3.5 Altlastensituation

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

### **3.6 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 04.04.2001).

## **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 sind 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 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. [...]

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes, das der Ansiedlung eines Startup Unternehmen in der Branche Elektromobilität im Gewerbegebiet IGO in Buchen dient, wird diesen Plansätzen des Landesentwicklungsplans entsprochen.

### **4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (Bestand) dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine Darstellung der Ziele „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung, Logistik“ sowie „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ dargestellt.

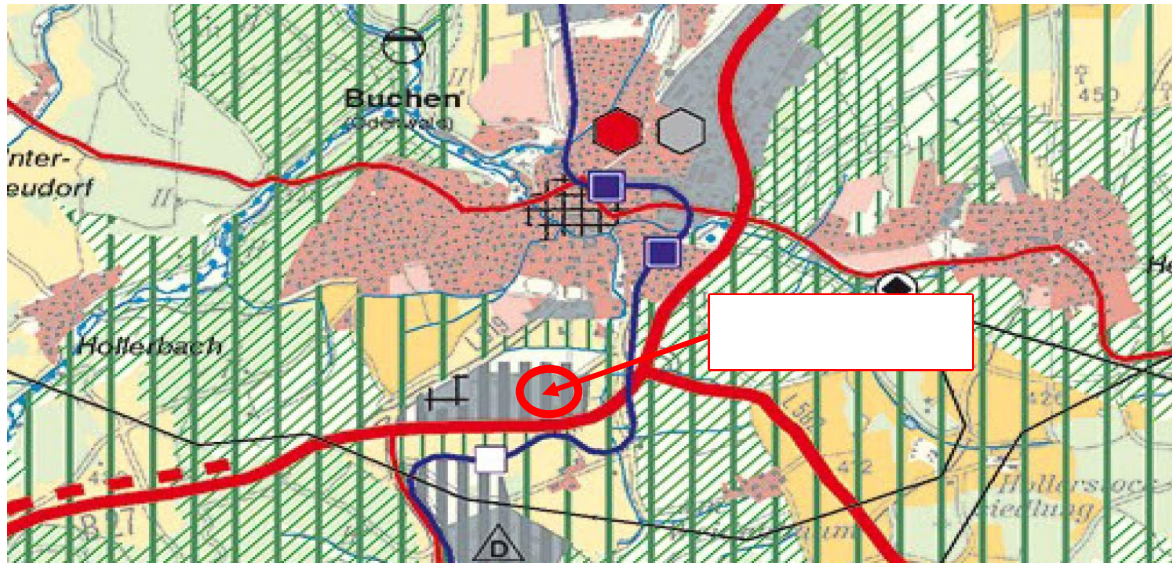


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Regio Rhein-Neckar)

Gemäß Plansatz 1.5.1.1 (Ziel) sind zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar die verfügbaren Flächenpotenziale im Siedlungsbestand [...] vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Siedlungskonzeptionen zu wählen.

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

Die Planung dient der Standortverlagerung und -vergrößerung eines Betriebs innerhalb des Gewerbegebietes IGO. Dabei werden lediglich bestehende Bauflächen beansprucht. Durch die Bebauungsplanänderung werden dem bestehenden Betrieb eine Standortsicherung sowie Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eingeräumt.

Die Planung entspricht somit diesen Vorgaben des Regionalplans.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

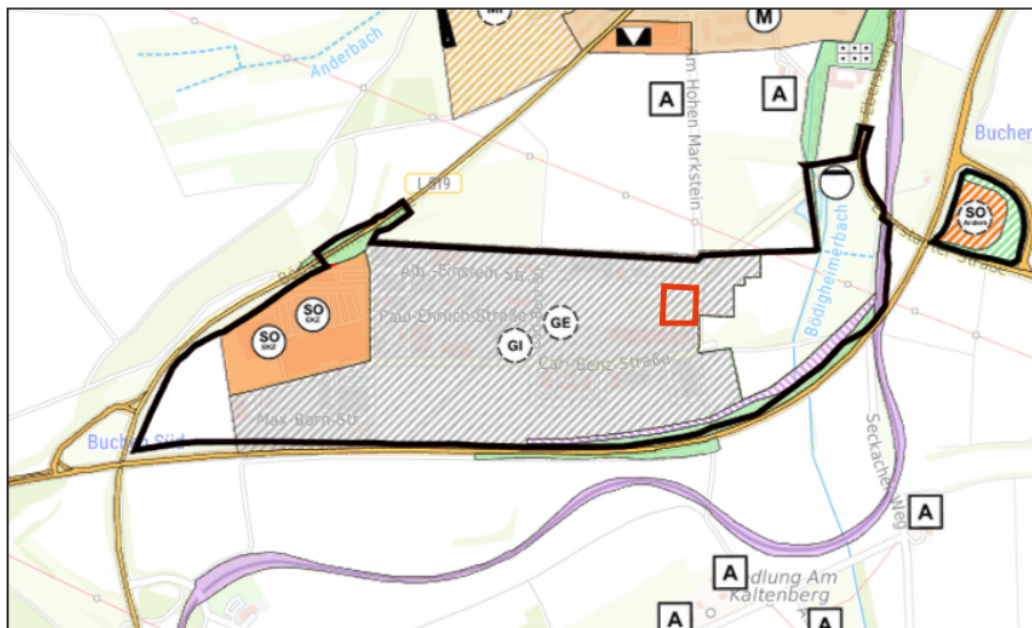


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, 12.6.26)

### 4.4 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 12.06.2026)

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

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet liegt in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Nördlich des Plangebiets befindet sich in rd. 50 m das Biotop Nr. 164212250603 „Feldhecke südlich Buchen Gewann Galgenwiesen“.

Aufgrund des ausreichenden Pufferabstands ist mit keiner Beeinträchtigung des Biotops zu rechnen.

## **5. Umfang der Änderungen**

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen den folgenden Punkt:

- ✦ Umwandlung der GI 2e – Nutzung in GI 1e – Nutzung

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Besonderer Artenschutz**

Der Änderungsbereich wurde am 30.06.2026 und am 21.07.2026 zur Bewertung des Lebensraumpotentials für Europäische Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durch das Büro Wagner + Simon Ingenieure begangen. Ziel war es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Konflikte durch die Bebauungsplanänderung möglich sind und ggf. tiefergehende Untersuchungen erforderlich werden.

Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teilbereich eines Ackerschlags und einer ruderalen Wiesenfläche am östlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets. Die Wiesenfläche war am 30. Juni kurz zuvor gemulcht worden. Am 21. Juli war trockenheitsbedingt noch kaum Aufwuchs vorhanden. Im Norden und Osten wird der Änderungsbereich durch die Erschließungsstraßen begrenzt. Im Süden schließt ein großformatiges Gewerbegebäude an. Nach Westen führen die landwirtschaftlichen Flächen weiter in das Gewerbe- und Industriegebiet hinein. Am Nordrand wächst auf einem schmalen, regelmäßig gemähten Grünstreifen entlang der Straße eine Baumreihe aus mittelalten, im Zuge der Erschließung gepflanzten Hainbuchen und Linden. Im Osten wächst eine Baumreihe mit ebenfalls noch jungen, aber etwas größeren Laubbäumen auf einem Grünstreifen zwischen Straße und dem Gehweg, der entlang des Ackerschlags und Änderungsbereichs entlangführt.

Im Änderungsbereich selbst kann ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mangels geeigneter Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Weder in den Ackerflächen, noch der ruderalen Wiesenfläche gibt es potentielle Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Auch in den nördlich und östlich angrenzenden Grünstreifen mit den Baumreihen gibt es kein Lebensraumpotential, z.B. für Reptilien oder Tag- und Nachtfalter. Die Bäume sind noch jung oder allenfalls mittelalt und haben keine Strukturen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Unabhängig davon werden sie erhalten.

Auch für Vögel ist das Lebensraumpotential stark eingeschränkt. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind durch die angrenzenden Gebäude- und Gehölzkulissen keine Offenlandbrüter wie die Feldlerche zu erwarten. Allenfalls in den angrenzenden Baumreihen können Vögel brüten. Potential gibt es nur für wenig anspruchsvolle Freibrüter. Möglich sind bspw. Stieglitz und Buchfink. Höhlenbrüter finden keine Brutmöglichkeiten.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht weiterhin die Bebauung der Flächen, die bereits heute überbaubar sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auf Grund des dargestellten, fehlenden Lebensraumpotentials für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, die Baufelder im Vorfeld der Bebauung bis zum Baubeginn weiterhin ackerbaulich zu nutzen oder alternativ vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen.

## **6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Vor dem Hintergrund des bereits für das Plangebiet bestehenden Planungsrechts ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Angaben zur Planverwirklichung

## **6.3 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

Roland Burger

Jörg Bauer

Verbandsvorsitzender

Stadtamtsrat