


|  Sitzungsvorlage | | |
|--|-------------------|--------------------------|
| Bearbeitung: Fachdienst 3.5 | | |
| Vorlage-Nr.: IGO/001/2025 | | |
| Gremium IGO-Verbandsversammlung | Sitzung am | TOP öffentlich |

Bebauungsplan „I8 – Lange Föhren II,, - Aufstellungsbeschluss

I. Erläuterungen

Der Interkommunale Gewerbepark Odenwald (IGO) stößt zunehmend an seine Kapazitätsgrenzen. Ein Großteil der Bauplätze ist bereits belegt bzw. nicht mehr frei verfügbar. Um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des IGO erforderlich.

Die räumliche Entwicklung des Gewerbeparks wird durch räumliche Zäsuren wie die Bundesstraße B 27 sowie die Landesstraße L 519 im Osten, Süden und Westen begrenzt. Zudem sind freiraumbezogene und raumordnerische Restriktionen zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund bietet sich eine Erweiterung in nördlicher Richtung an.

Im Rahmen der Planung wird besonderer Wert auf die landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen gelegt. Eine umfassende Eingrünung soll das Landschaftsbild wahren und zur ökologischen Qualität des Gebietes beitragen.

Da sich die vorgesehene Erweiterungsfläche im Außenbereich befindet und derzeit kein Planungsrecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des IGO, um dringend benötigte gewerbliche Bauflächen unter besonderer Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung bereitzustellen.

Ziel der Planung ist es, ortsansässigen Betrieben eine Expansion zu ermöglichen und neue Unternehmen anzusiedeln. Die Planung dient der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung des Wirtschaftsraums Buchen mit den Gemeinden Limbach und Mudau. Die Planung folgt damit auch der regionalplanerischen Ausweisung des IGO als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik (Ziel der Raumordnung).

Verfahren

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

Im weiteren Verfahren werden die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Da der Bebauungsplan nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

II. a) Kosten 105.000 €

b) Deckung 57105000.42910000

III. Beschlussempfehlung

a) Die Verbandversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „I8 – Lange Föhren II“.

b) Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „I8 – Lange Föhren II“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 15.11.2024 und gibt diesen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB frei.

Anlagenverzeichnis:

4006 BP I8 – Lange Föhren II - Anlage 3 - Städtebaulicher Entwurf

Aufgestellt
Buchen, 3. Dezember 2025

Gesehen

Michael Schmitt

Burger, Verbandsvorsitzender

Kenntnis genommen