



Stadt

**Buchen**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese – 2. Änderung“**

Gemarkung Götzingen

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 05.11.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Bestands- und Umgebungssituation</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Umfang der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
6.1	Vorgaben der Raumordnung	4
6.2	Schutzgebiete	6
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	8
7.5	Sportlärm	9
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>
8.1	Zeitplan	9

## 1. Anlass und Planungsziele

Im Stadtteil Götzingen weist der aktuell wirksame Flächennutzungsplan am südöstlichen Ortsrand eine Gewerbebaufläche aus. Für diesen Bereich besteht der Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese“ mit seiner seit 2014 rechtskräftigen 1. Änderung. Dieser setzt im nördlichen Bereich (Bestandsbebauung) ein Dorfgebiet und im südlichen Bereich (aktuell Wiesenflächen und ein Tennisplatz) ein Gewerbegebiet fest.

Nachdem sich im südlichen Teil des Dorfgebietes überwiegend Wohnnutzung ansiedelte und im Gewerbegebiet bislang keine Ansiedlung von Gewerbe stattfand, soll nun mit dem Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen, südlich des Dorfgebiets ein Allgemeines Wohngebiet in Form einer Bauzeile ausgewiesen werden. Da die übrige, südlich angrenzende Fläche größtenteils im Überschwemmungsgebiet (HQ100) liegt und bei Hochwasser Überflutungen zu befürchten sind, soll die sensible Gewerbenutzung an dieser Stelle aufgegeben werden. Stattdessen soll die bestehende Wiesenfläche als Pufferfläche zwischen geplanter Wohnnutzung und dem zu erhaltenden Tennisplatz dienen.

Zielsetzung ist somit die Schaffung von Wohnbauflächen in Nachbarschaft zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Dorfgebiet unter Berücksichtigung des Sportlärms und des Hochwasserschutzes.

Mit der Planung sollen Teilflächen im Plangebiet einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Gewerbebaufläche soll dabei aufgegeben werden. Der bestehende Tennisplatz und die bestehenden Grünflächen sollen entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## 2. Erforderlichkeit der Änderung und Verfahren

Die Stadt Buchen verfügt über die aktuelle, seit 30.01.2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans – Fortschreibung 2013. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des Plangebiets.

Die aktuelle Planung entspricht größtenteils nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan entsprechend dem Bebauungsplan anzupassen. Die Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan „Ober und Unter der Pfarrwiese – 2. Änderung“ wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### 3. Lage und Abgrenzung

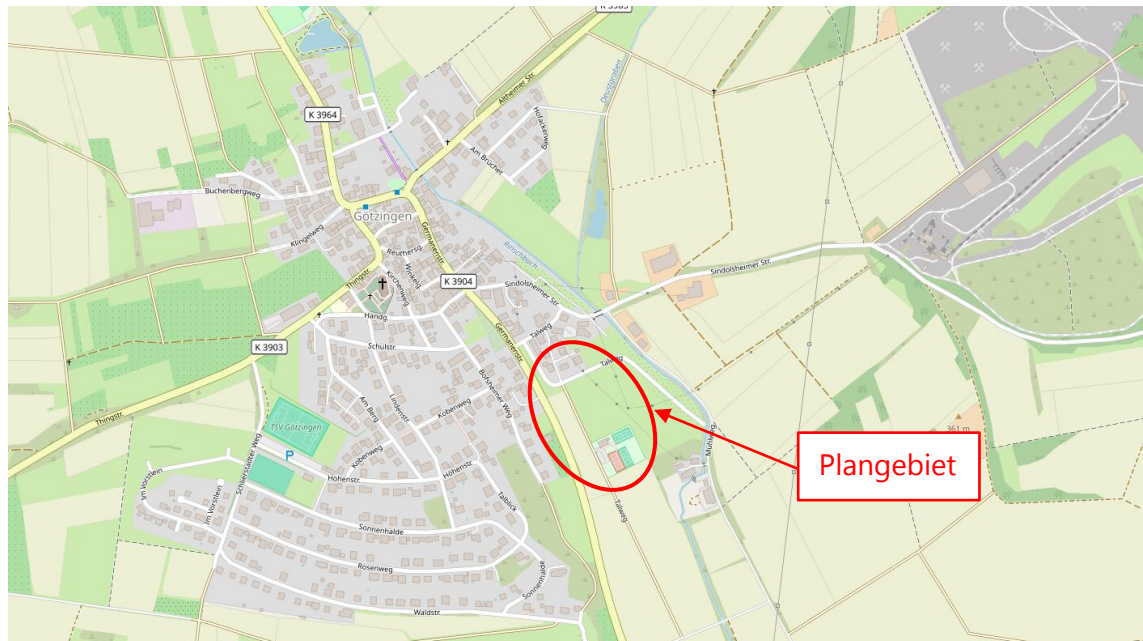


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 05.09.2025)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Götzingen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan dargestellt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,9 ha.

### 4. Bestands- und Umgebungssituation

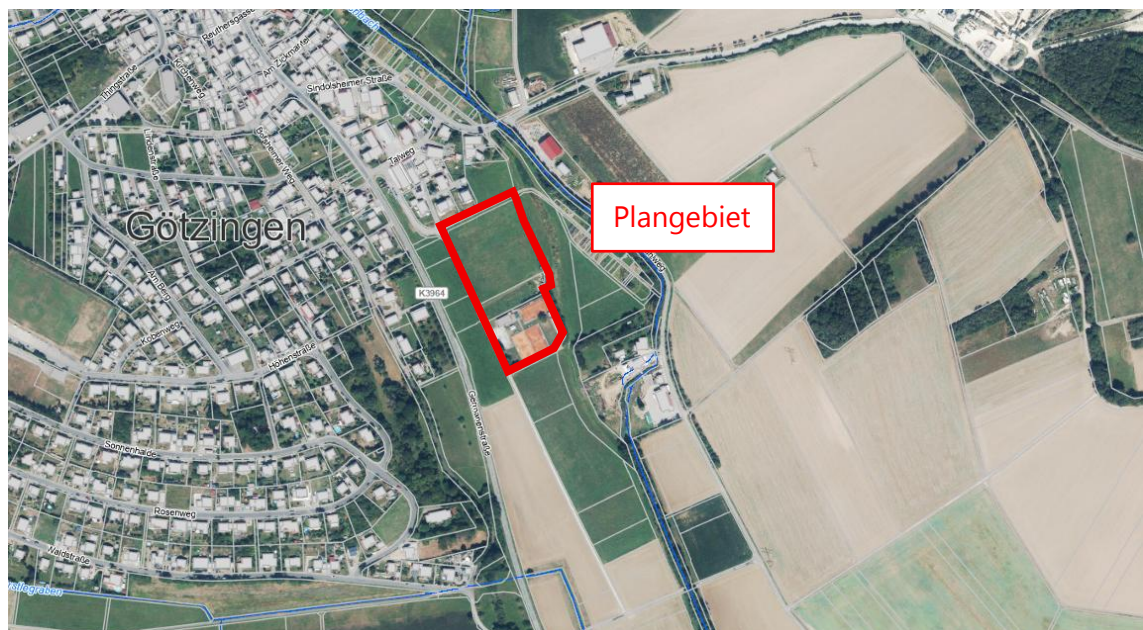


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 24.10.2025)



Das Plangebiet besteht im nördlichen Teilbereich aus Wiesenflächen. Im Südlichen Teilbereich befindet sich der Tennisplatz des Tennisclubs Götzingen. Am nördlichsten Rand verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Norden grenzt Bebauung mit Wohnhäusern an. Ansonsten ist die Fläche von weiteren Grünflächen umgeben.

## 5. Umfang der Änderung

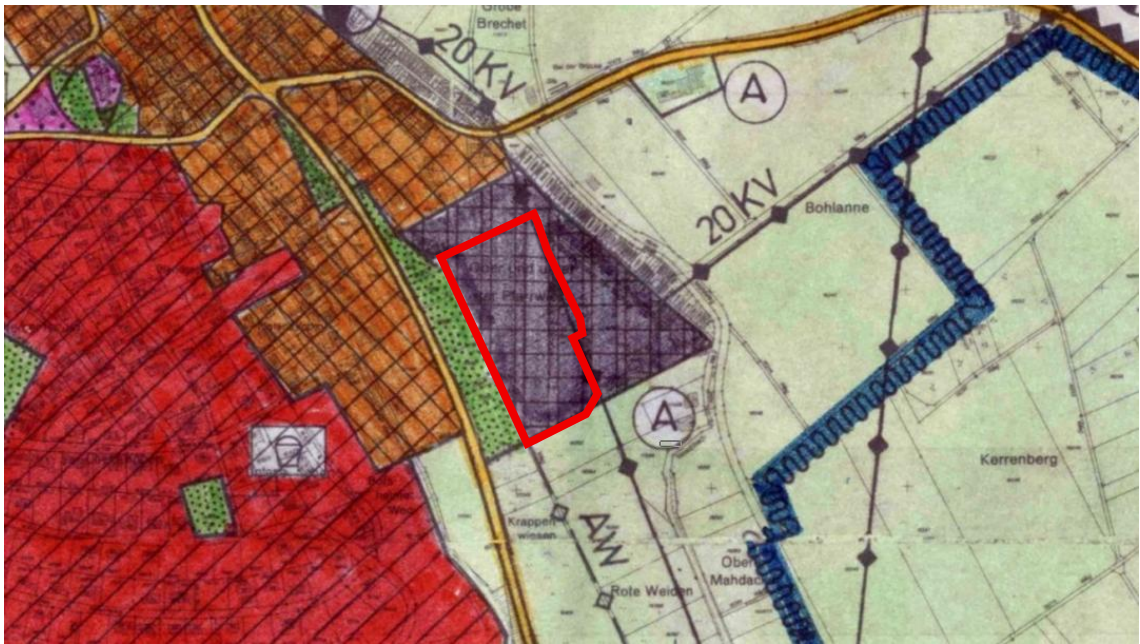


Abb. 3 Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (Quelle: Stadt Buchen)

In dem seit 30.01.2004 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen (siehe Abbildung 3) ist im Südosten von Götzingen eine Gewerbebaufläche dargestellt.

Diese wurde im Rahmen der im § 13a BauGB-Verfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ (siehe Abbildung 4) vollständig überplant. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde im Norden ein Dorfgebiet festgesetzt, der östliche Bereich als Grünfläche mit Flutmulde. Die übrigen Flächen wurden als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Anpassung im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dabei jedoch noch nicht erfolgt.

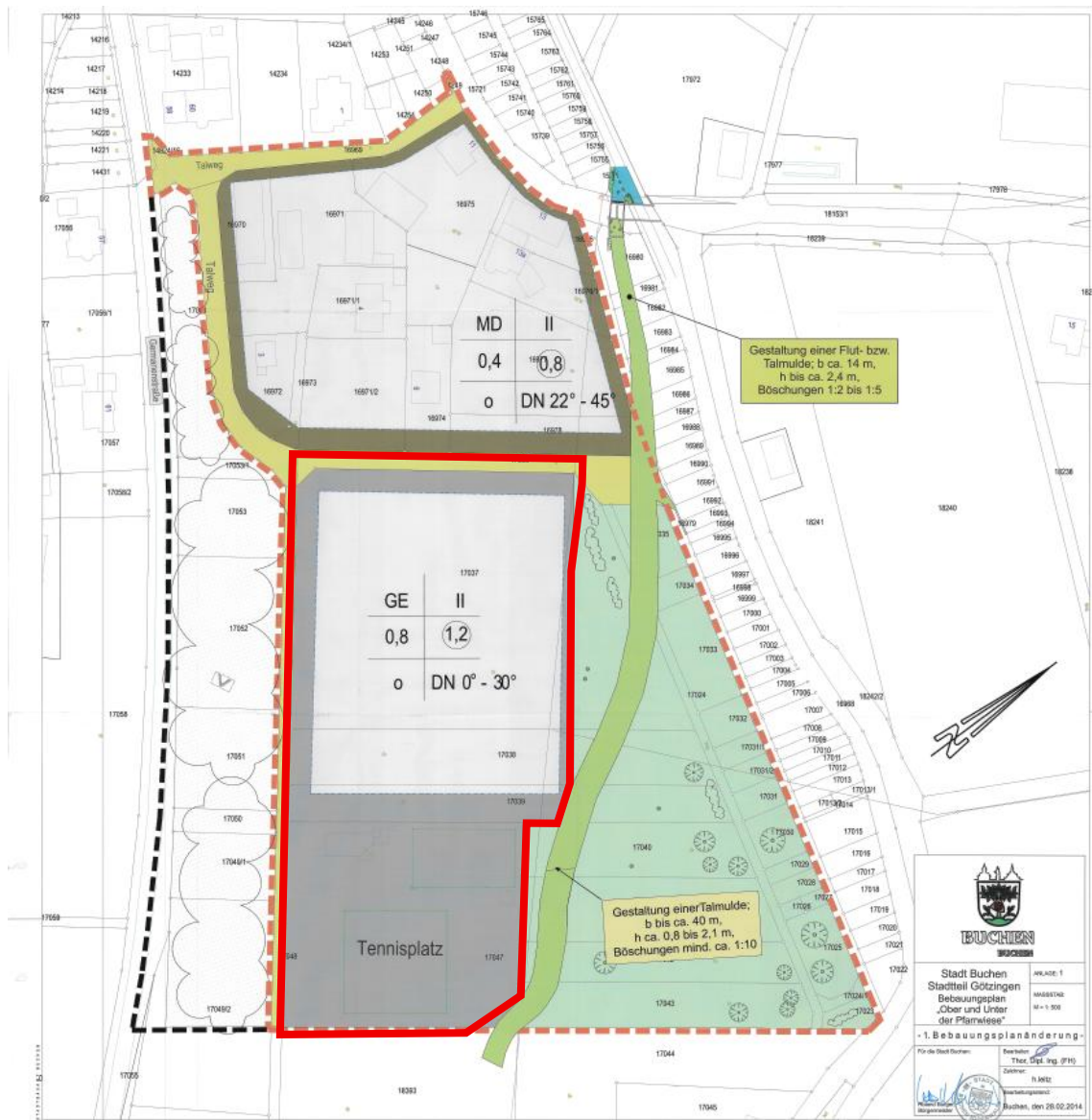


Abb. 4 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese“ (Quelle: Stadt Buchen)

Die noch ausgewiesene Gewerbebaufläche entspricht somit nicht den Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplans „Ober und Unter der Pfarrwiese – 2. Änderung“.

Es ist daher eine Änderung im Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB für diesen Bereich erforderlich. Im Zuge dessen erfolgt auch eine Anpassung der Darstellung.

## 6. Übergeordnete Planungen

## 6.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

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

Gemäß Plansatz 3.2.1 (Ziel) soll sich die städtebauliche Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten [...].

Die Planung entspricht somit dieser Zielvorgabe.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

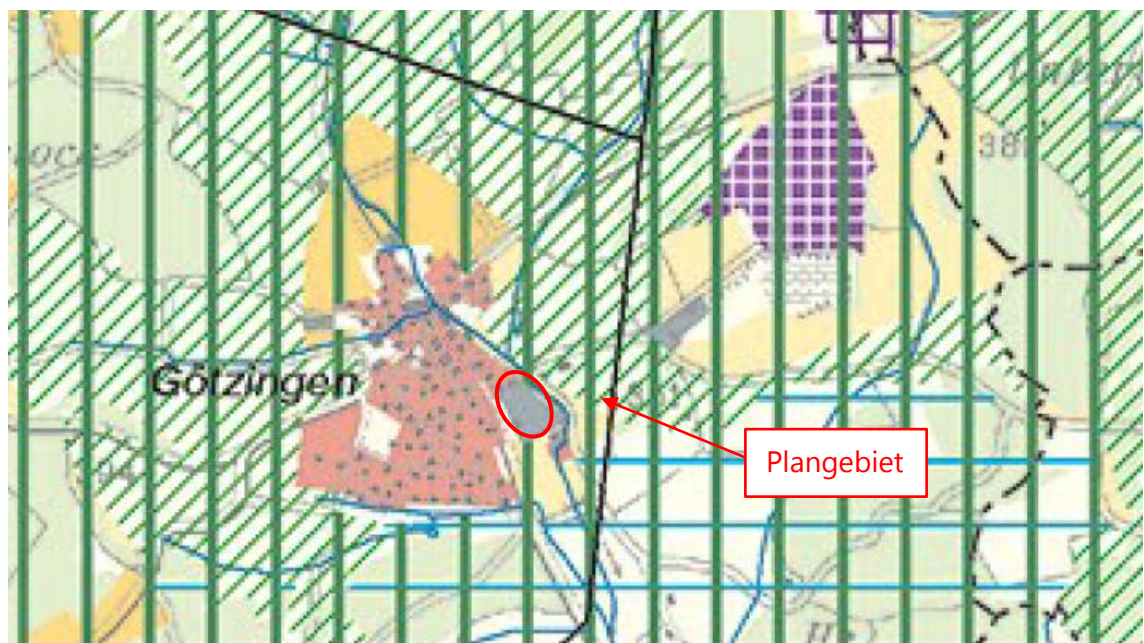


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Gewerbe“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

Die Planung entspricht somit der Festlegung des Regionalplans.

## Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.



Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Stadt hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

## 6.2 Schutzgebiete

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

### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

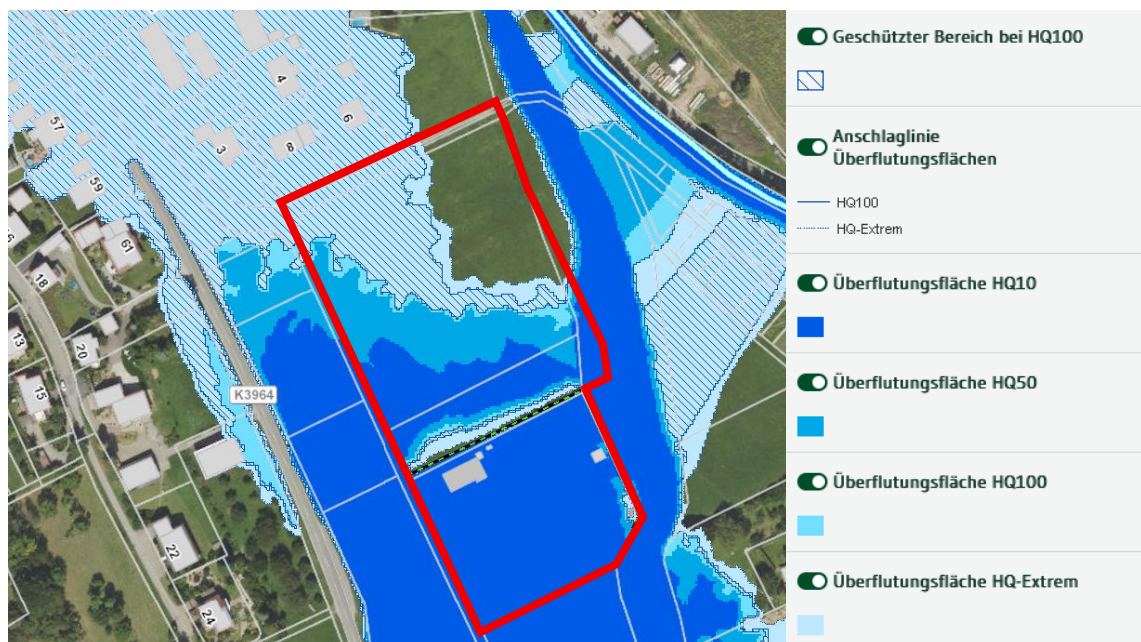


Abb. 6: Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 05.09.2024)

Das Plangebiet liegt in den Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>extrem</sub>. Der nordwestliche Randbereich wird größtenteils durch das HQ<sub>100</sub> nicht tangiert, liegt aber teilweise im HQ<sub>extrem</sub>.



## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 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.*

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Es werden rd. 1,9 ha Gewerbebauflächen aufgegeben. Im Gegenzug werden rd. 0,9 ha Grünflächen und somit klimafördernde Nutzungen ausgewiesen. Eine Überplanung von Überschwemmungsgebieten durch Bauflächen ist dabei größtenteils nicht mehr gegeben. Somit wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

Ergänzend wird für das Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Strauch- und Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke sowie der Erhalt von Bestandsgehölzen im Bereich des Tennisplatzes, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist gemäß PVPf-VO verpflichtend, sodass durch diese Regelung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.
- Durch die überwiegende Aufgabe eines festgesetzten Gewerbegebiets und der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen einer bislang zulässigen Versiegelung entgegengewirkt.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwaigen negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebiets zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt ausreichend Rechnung getragen.

#### 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> und im Überflutungsbereich HQ<sub>extrem</sub>.

Es wird daher im Bereich der geplanten Wohnbaufläche eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Um Überflutungsgefährdungen zu vermeiden, wurden auf Ebene des Bebauungsplans Kellergeschosse ausgeschlossen und die Höhe der EFH so festgesetzt, dass Überflutungen im Bereich des HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> weitestgehend vermieden werden können.

Auch in Bezug auf Starkregenereignisse können durch die oben genannten Maßnahmen Überschwemmungen im Bereich der Bebauung überwiegend vermieden werden.

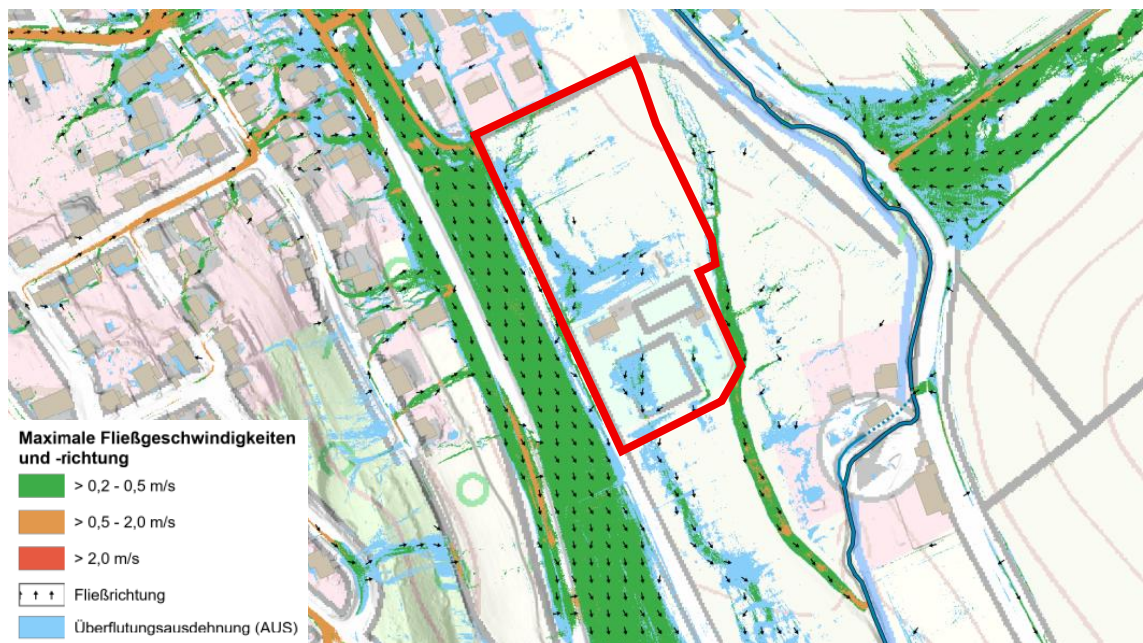


Abb. 7: Starkregenrisikomanagement der Stadt Buchen: maximale Fließgeschwindigkeiten und -richtungen (Quelle: Stadt Buchen / geomer GmbH, 06/2024)

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Buchen zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung lediglich im Westen relevante Fließwege des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers bestehen. Im Rahmen der Straßenplanung kann die Ausgestaltung

der Erschließungsstraße so erfolgen, dass abfließendes Niederschlagswasser weder die bestehende noch die zukünftige Bebauung wesentlich beeinträchtigt. Ergänzend wurden Hinweise zu Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Situation im Bereich der festgesetzten Grünflächen und im Bereich des Tennisplatzes ändert sich durch die nachgelagerte Bebauungsplanänderung mit planungsrechtlicher Sicherung dieser bestehenden Nutzungen nicht. Zusätzliche Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

## **7.5 Sportlärm**

Südlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche besteht in einem Abstand der Tennisclub Götzingen mit drei Spielfeldern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde überschlägig geprüft, ob Nutzungskonflikte durch Sportlärm zwischen Tennisclub und Wohnbebauung zu erwarten sind. Nach erster Einschätzung können aufgrund der Nähe zwischen Tennisplatz und bestehender Wohnbebauung im Westen Nutzungskonflikte auch zwischen der geplanten Wohnbebauung im Norden ausgeschlossen werden.

# **8. Angaben zur Planverwirklichung**

## **8.1 Zeitplan**

Die Flächennutzungsplanänderung soll bis ca. Ende 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Buchen, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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