



Zweckverband

Interkommunaler Gewerbepark Odenwald

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„I 8 – Lange Föhren – 4. Änderung“

Gemarkung Buchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 18.11.2024

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Vorhabensbeschreibung	6
6.	Umfang der Änderungen	7
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
7.4	Starkregenereignisse	8
8.	Angaben zur Planverwirklichung	9
8.1	Zeitplan	9
8.2	Bodenordnung	9

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das Startup Unternehmen im Bereich Elektromobilität bzw. Akku- und Ladetechnik Absina GmbH plant eine Standortverlagerung innerhalb des Interkommunalen Gewerbeparks Odenwald (IGO) vom Gebäude des ehemaligen Möbelhauses „Living XXL“ auf das Grundstück Nr. 11735/6 im Westen des IGO. An diesem Standort soll ein neues Betriebsreal errichtet werden, das den Flächenbedarfen des Unternehmens gerecht wird.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan dort ein Sondergebiet für Einzelhandel festsetzt, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung sollen für ein in Buchen ansässiges Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und somit Arbeitsplätze gesichert werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 3.765 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung 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.

Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,7 ha.

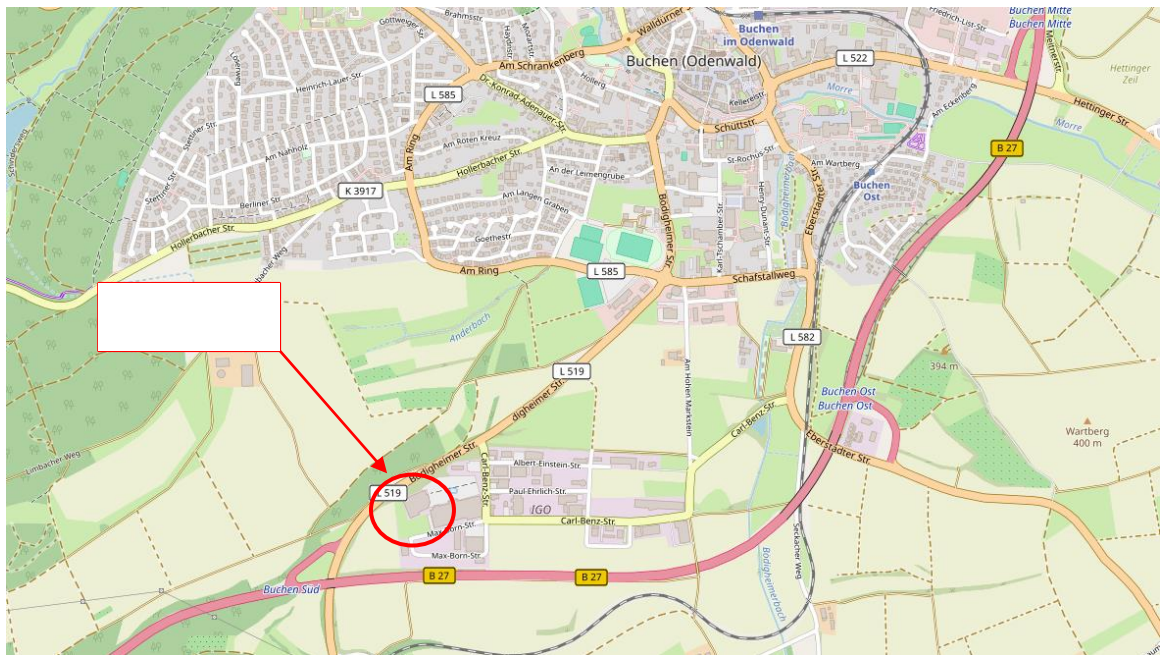


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.07.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets IGO.

Es umfasst ein bisher ungenutztes Gewerbegrundstück, das sich vollständig als Wiese darstellt sowie ein Teil des südlich angrenzenden Straßengrundstücks der Max-Born-Straße mit Grünstreifen und Fahrbahn. Im nordöstlichen Randbereich ragt die Eingrünung des Nachbargrundstücks leicht in das Plangebiet hinein. Im Süden befinden sich auf dem Straßengrundstück in dem Grünstreifen neun Bäume parallel zur Fahrbahn angeordnet.

Im Umfeld des Plangebiets fügt sich am nördlichen Rand der Böschungsbewuchs der L 519 an. Nordöstlich sowie östlich befinden sich ein Supermarkt (großflächiger Einzelhandel) sowie ein Baumarkt mit ihren Betriebsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Im Süden befindet sich die gewerblich genutzten Grundstücke weiterer Betriebe. Westlich grenzt eine Wegeparzelle mit teilweise einzelnen Gehölzen an. Weiter westlich fügt sich großflächig eine Wiesenfläche des Außenbereichs an.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Geoportal BW, 23.07.2024)

Topographie

Das Gelände fällt mit einem Gefälle von rd. 4,8 % sanft von Nordwesten (359,0 m ü.NN) nach Südosten (354,5 m ü.NN) ab.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Max-Born-Straße und das dort vorhandene Leitungsnetz erschlossen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet bestehen der Bebauungsplan I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 04.04.2001) sowie dessen 1. Änderung (rechtskräftig seit 24.12.2002).

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 Unternehmens in der Branche Elektromobilität im Gewerbegebiet IGO in Buchen dient, wird diesen Plansätzen des Landesentwicklungsplans entsprochen.

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.

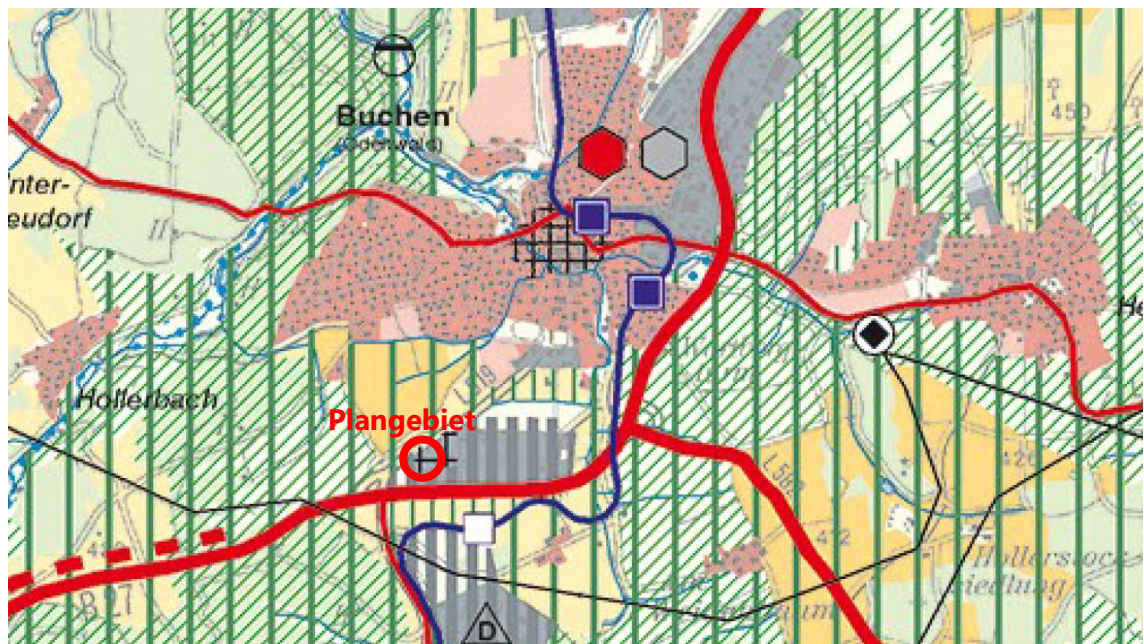


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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.

4.2 Flächennutzungsplan

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

Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

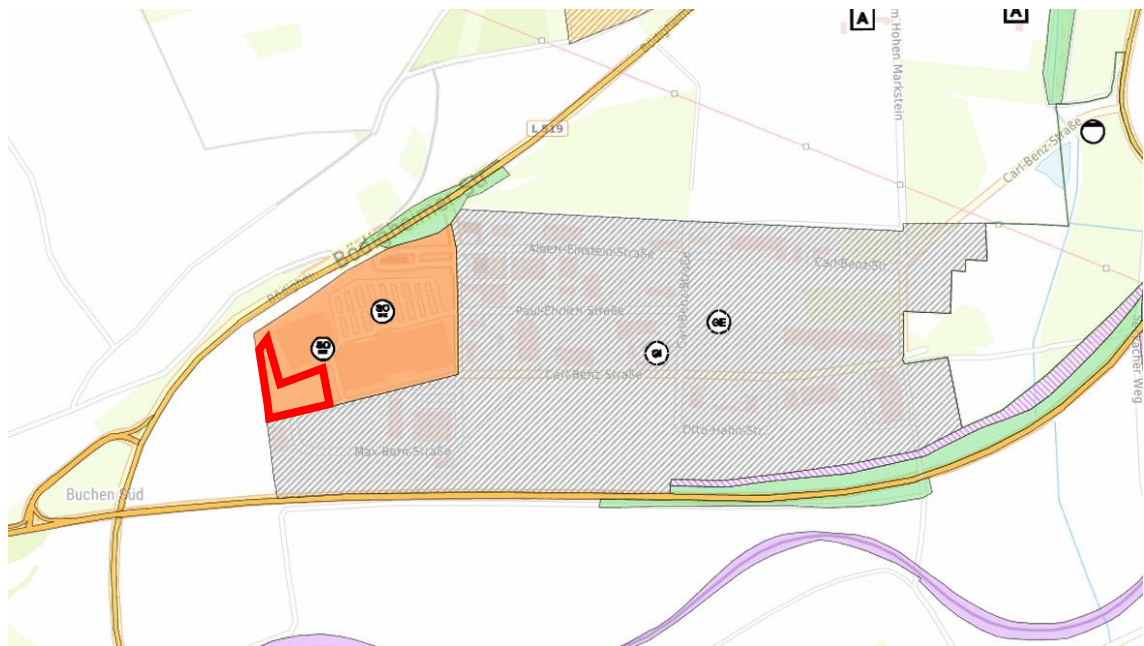


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, 24.07.2024)

4.3 Schutzgebiete

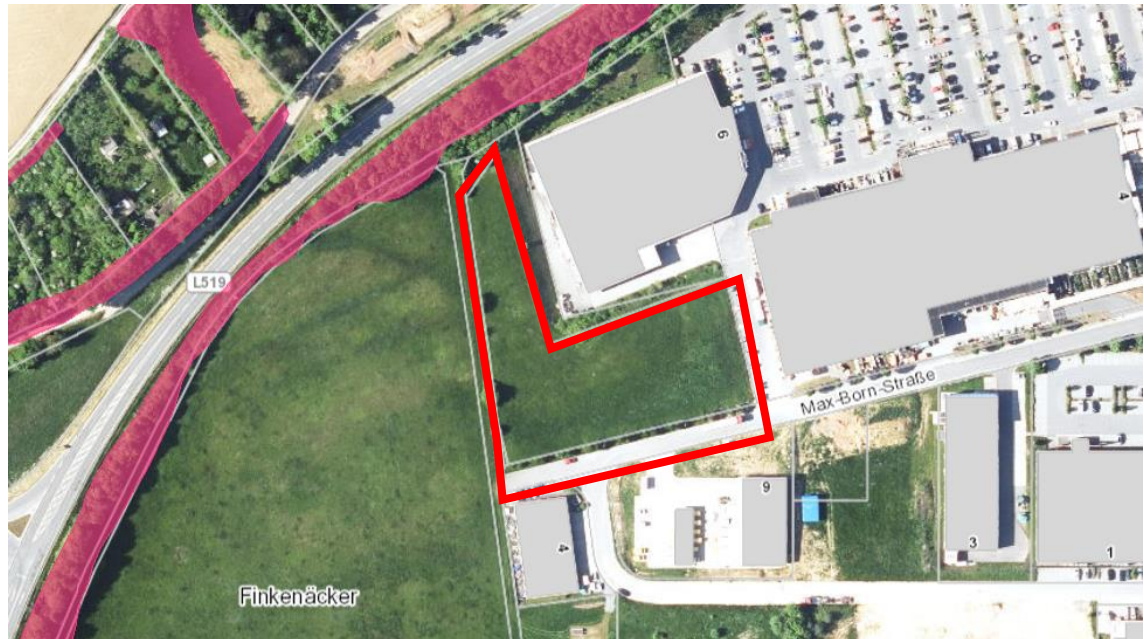


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 23.07.2024)

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. 10-15 m das Biotop Nr. 164212250605 „Feldhecke an der L 519 und der B 27 südlich Buchen“.

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

5. Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet ist eine Lagerhalle mit angegliedertem Bürogebäude geplant. Die Gebäude umfassen zusammen rund 90 x 40 m und sollen entlang der Max-Born-Straße im südlichen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Das Bürogebäude mit Wareneingang ist als Flachdachbau vorgesehen. Die Lagerhalle soll mit einem flach geneigten Satteldach errichtet werden.

Unmittelbar angrenzend an den Straßenraum sollen Stellplätze zwischen den zu erhaltenden Bäumen angeordnet werden. Erforderlichenfalls sind zukünftig weitere Stellplätze im rückwärtigen Bereich geplant.

6. Umfang der Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die folgenden Punkte:

- Festsetzung eines 6.290 m² großen Gewerbegebietes im Bereich von 6.152 m² aufgegebener Sondergebietsfläche und aufgegebener 138 m² Gehwegfläche, um Planungsrecht für die angestrebte gewerbliche Ansiedlung zu schaffen.
- Festsetzung einer Baugrenze im Gewerbegebiet, die die geplante Bebauung großzügig umfasst.
- Reduzierung der Längenbeschränkung von bisher 200 m auf maximal 90 m im Einklang mit der Baugrenze und dem geplanten Vorhaben.
- Erhaltungsgebote für acht bestehende Einzelbäume entlang der Max-Born-Straße.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Beim Vergleich zwischen bisherigem und künftigem planungsrechtlichem Rahmen lässt sich Folgendes festhalten:

Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „I 8 – Lange Föhren“ sowie dessen 1. Änderung, in der sich der Großteil des Plangebietes befindet. Aktuell sind dort ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie im südlichen Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nutzung	Flächengrößen vorher	Flächengrößen nachher
Sondergebiet (GRZ 0,6)	ca. 6.152 m ²	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	-	ca. 6.290 m ²
Verkehrsfläche	ca. 807 m ²	ca. 669 m ²

Durch die Planänderung werden ca. 6.152 m² Sondergebiet (GRZ 0,6) und 138 m² Straßenverkehrsfläche (Gehweg) in ein Gewerbegebiet (GRZ 0,6) umgewandelt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändert.

Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Schutzgüter ist aufgrund des aktuell geltenden Bebauungsplans somit nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH vorgenommen. Dabei wurde 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.

Die artenschutzrechtliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände in Bezug auf die möglicherweise betroffenen Arten Vögel und Zauneidechse vermieden werden können, wenn folgende Vorkehrungsmaßnahmen getroffen werden:

- europäische Vogelarten: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und regelmäßige Mahd der Flächen im Vorfeld zur Bebauung
- Zauneidechse: Beeinträchtigungen (Befahrung, Ablagerungen) der für Zauneidechsen interessanten Flächen (Heckenrandbereiche nördlich, der Saumstreifen westlich und die ostexponierte Böschung zum „E-Center Hölzer“).

Entsprechende Hinweise zu den Vorkehrungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Details zur artenschutzrechtlichen Bewertung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 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. Der Erhalt von acht Einzelbäumen trägt zudem positiv zu den kleinklimatischen Verhältnissen bei.

Weitergehende Maßnahmen werden aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung nicht für erforderlich erachtet.

7.4 Starkregenereignisse

Aufgrund der westlich angrenzenden Außengebietsflächen ist topographiebedingt möglicherweise mit auf das Gebiet einströmendem Außengebietswasser zu rechnen. Der Grundstückseigentümer hat sich daher durch geeignete Maßnahmen vor Überflutungen (insbesondere bei Starkregenereignissen) zu schützen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird durch die zusätzliche Festsetzung einer Baugrenze im südlichen Bereich eine Bebauung des Plangebietes ermöglicht. Eine erhebliche planbedingte Verschlechterung der Situation wird jedoch nicht erkennbar, da im Zuge einer Bebauung das oberflächlich abfließende Wasser weiterhin südlich und östlich der zukünftigen Bebauung abfließen wird.

Vorbeugend werden entsprechende Hinweise zur Starkregenthematik aufgenommen.

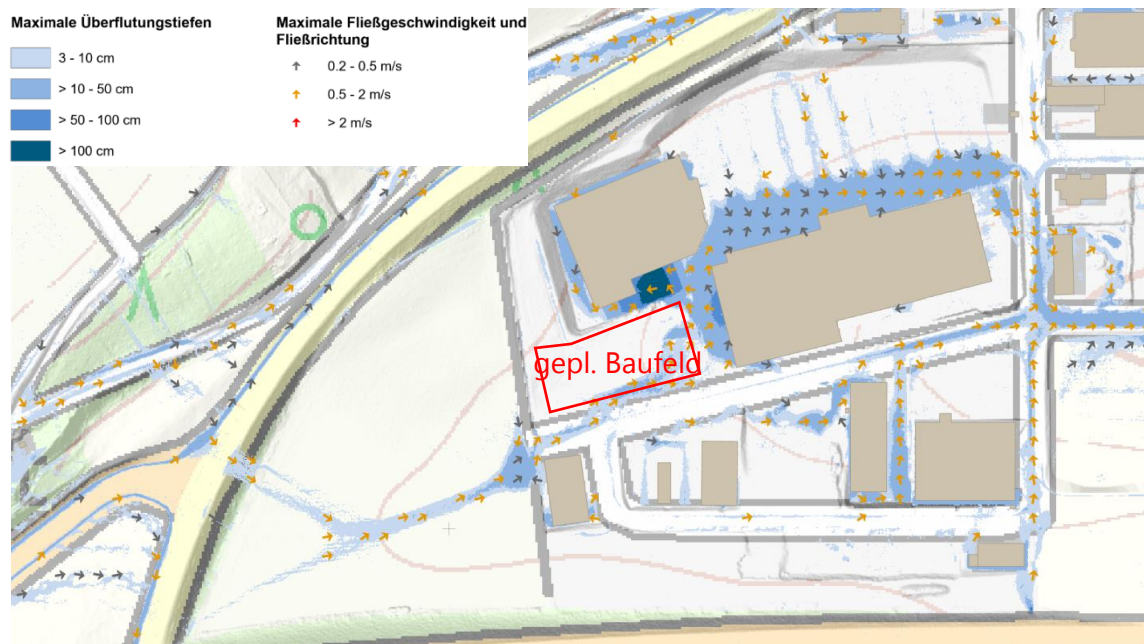


Abb. 6: vorläufige Starkregengefahrenkarte, maximale Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten, Außergewöhnliches Abflussereignis, verschlämmt (Quelle: geomer GmbH)

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Flurstück Nr. 11735/6 wird durch die Absina GmbH erworben.

Das Flurstück 11735/7 sowie das Teilflurstück 11736 verbleiben im Eigentum der Stadt Buchen.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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