



# Gemeinde Birkenau (Odenwald)

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Birkenau Teilbereich "Sonderbaufläche Vanpark"

**Bauleitplanung**

**Vorentwurf**

**19.01.2026**

## Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07ZSO25026

Gemeinde Birkenau (Odenwald)

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich „Sonderbaufläche Vanpark“

**Inhalt**

1	Planungsrechtliche Grundlagen .....	5
2	Anlass und Erfordernisse der Flächennutzungsplanänderung .....	5
3	Änderungsbereich „Sonderbaufläche Vanpark“ .....	6
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	6
3.2	Bestandssituation .....	7
3.3	Städtebauliche Daten .....	8
4	Übergeordnete Planungen .....	8
4.1	Regionalplan Südhessen .....	8
5	Schutzvorschriften und Restriktionen .....	9
5.1	Natura 2000-Gebiete .....	9
5.2	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale .....	9
5.3	Gesetzlich geschützte Biotope .....	9
5.4	Denkmalschutz .....	9
5.5	Gewässerschutz und Hochwasserschutz .....	9
5.6	Starkregen .....	10
5.7	Altlasten .....	11
5.8	Kampfmittel .....	11
6	Planung .....	12
6.1	Bebauungskonzept .....	12
6.2	Verkehrliche Erschließung .....	13
6.3	Ver- und Entsorgung .....	14
6.3.1	Strom .....	14
6.3.2	Schmutzwasser .....	15
6.3.3	Wasserversorgung .....	15
7	Kurzdarstellung Umweltbericht .....	15
8	Quellenangaben .....	16

**Abbildungsverzeichnis**

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, freier Maßstab..... 6

Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation..... 7

Bild 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen ..... 8

## Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung:

- Zeichnerischer Teil/Flächennutzungsplan
- Begründung mit beigelegtem Umweltbericht.
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. 2010 I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) in der Fassung vom 28.09.2007 (GVBl. S. 652), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602 ber. S. 701)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 331-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 1 Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die gemeindliche Bauleitplanung ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan bildet hierbei die vorbereitende Planungsstufe und legt die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung fest, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan rechtlich verbindlich konkretisiert werden.

Zur hinreichenden Darstellung der kommunalen Entwicklungsabsichten ist es ausreichend, die geplante städtebauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan sowohl in ihrer tatsächlichen Ausgangslage als auch in ihren konzeptionellen Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan entfaltet dabei grundsätzlich keine unmittelbare Außenwirkung und besitzt somit keine Rechtsnormqualität. Gleichwohl bindet sich die Gemeinde mit seinen Darstellungen selbst im Hinblick auf die künftige städtebauliche Entwicklung, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne umgesetzt wird.

Der Flächennutzungsplan begründet kein individuelles Baurecht. Aus seinen Darstellungen lassen sich weder Ansprüche Dritter auf deren Umsetzung in einem Bebauungsplan ableiten noch sind sie unmittelbar im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die inhaltliche Bindung der Bebauungspläne an die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB.

## 2 Anlass und Erfordernisse der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche auf dem ehemaligen Sportplatz Löhrbach (Flurstück 19/14) im Außenbereich geschaffen werden. Für den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bislang 15 Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der nun vorgesehenen 16. Änderung ist beabsichtigt, das rund 1,54 ha große Plangebiet in Verbindung mit dem nördlich von Löhrbach gelegenen, bereits bestehenden Parkplatz zu einem Vanpark zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser die übergeordnete planerische Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bildet. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt im Anschluss durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird daher ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das zur Schaffung des verbindlichen Planungsrechts notwendig ist.

Zentrales Ziel der Planung ist die Ausweisung und planungsrechtliche Sicherung von Wohnmobilstellplätzen. Mit der Entwicklung eines Vanparks wird auf die zunehmende Nachfrage nach flexiblen Übernachtungsangeboten im touristischen Bereich reagiert. Gleichzeitig soll das bestehende Service- und Dienstleistungsangebot für Besucherinnen und Besucher erweitert werden. Die Bereitstellung einer attraktiven, geordneten und räumlich gebündelten Stellplatzanlage trägt dazu bei, unkontrolliertes Abstellen von Wohnmobilen sowie damit verbundene Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Darüber hinaus ergeben sich aus dem Vorhaben positive Impulse für die Gemeindeentwicklung. Die Ansiedlung von Wohnmobilstellplätzen stärkt die touristische Attraktivität der Gemeinde Birkenau

und leistet einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung. Insbesondere Gastronomie, Einzelhandel sowie kulturelle und freizeitbezogene Angebote profitieren von zusätzlichen Übernachtungsgästen. Zudem verbessert der Vanpark die Außenwahrnehmung der Gemeinde als moderner und gastfreundlicher Standort und unterstützt damit eine langfristig nachhaltige Entwicklung des Tourismus.

### 3 Änderungsbereich „Sonderbaufläche Vanpark“

#### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 300m nördlich des Birkenauer Ortsteiles Löhrbach. Es handelt sich um den ehemaligen Sportplatz am Parkplatz Schnorrenbach.

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich das Flurstück mit Nr. 19/14/ und beträgt eine Größe von ca. 1,54 ha.

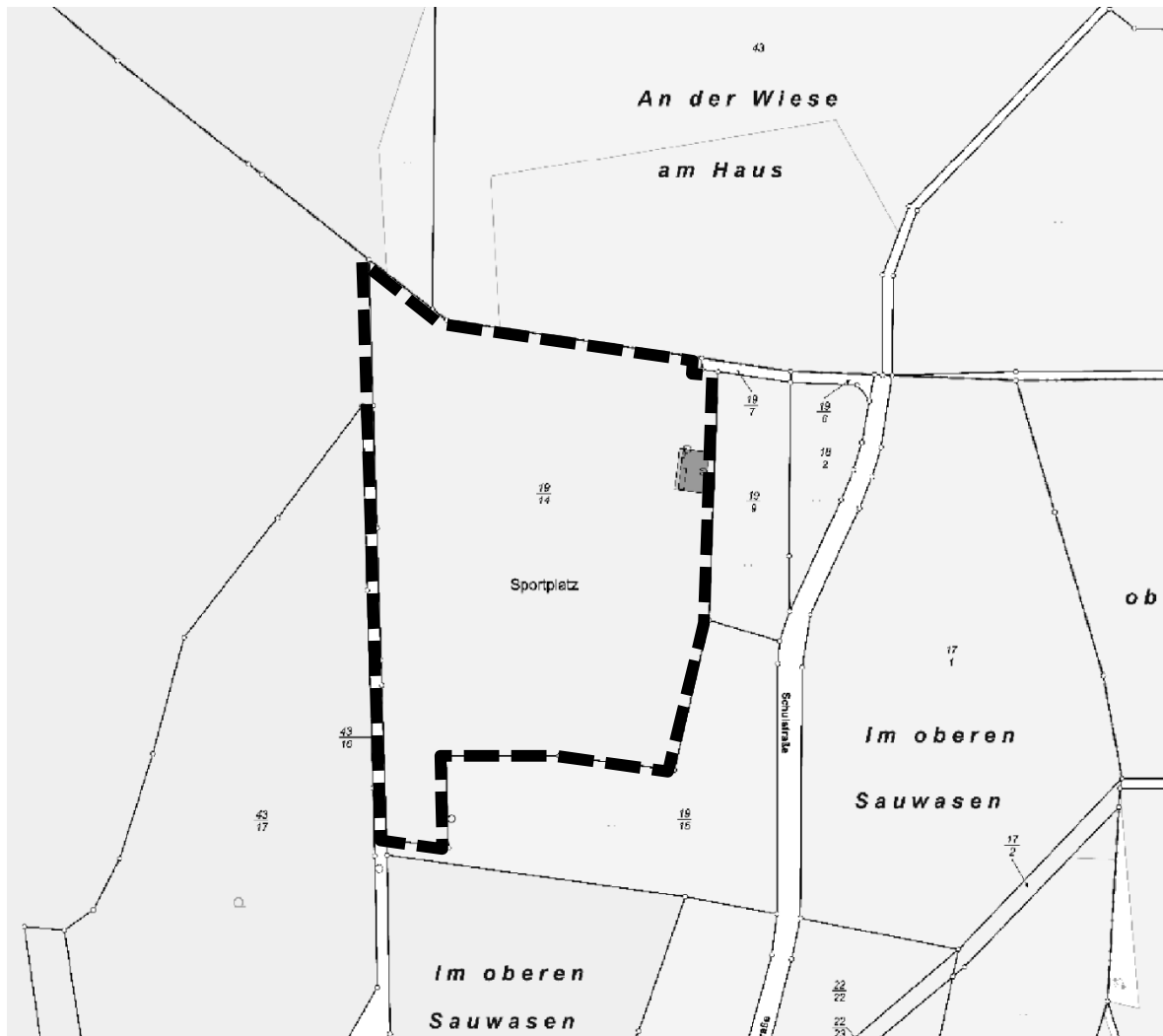


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, freier Maßstab

### 3.2 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Asche-Sportplatz, der bis zum Jahr 2021 genutzt wurde. Das Areal liegt im Außenbereich und ist überwiegend von Wiesen- und Waldflächen umgeben. Westlich grenzt unmittelbar eine geschlossene Waldfläche an, während sich östlich der Parkplatz „Schnorrenbach“ anschließt. Etwa 100 m östlich befindet sich zudem der Weiler Schnorrenbach.

Räumlich liegt das Plangebiet rund 300 m nördlich des Birkenauer Ortsteils Löhrbach. Die Erschließung erfolgt von Löhrbach aus über die Schulstraße, über die der Standort gut erreichbar ist.

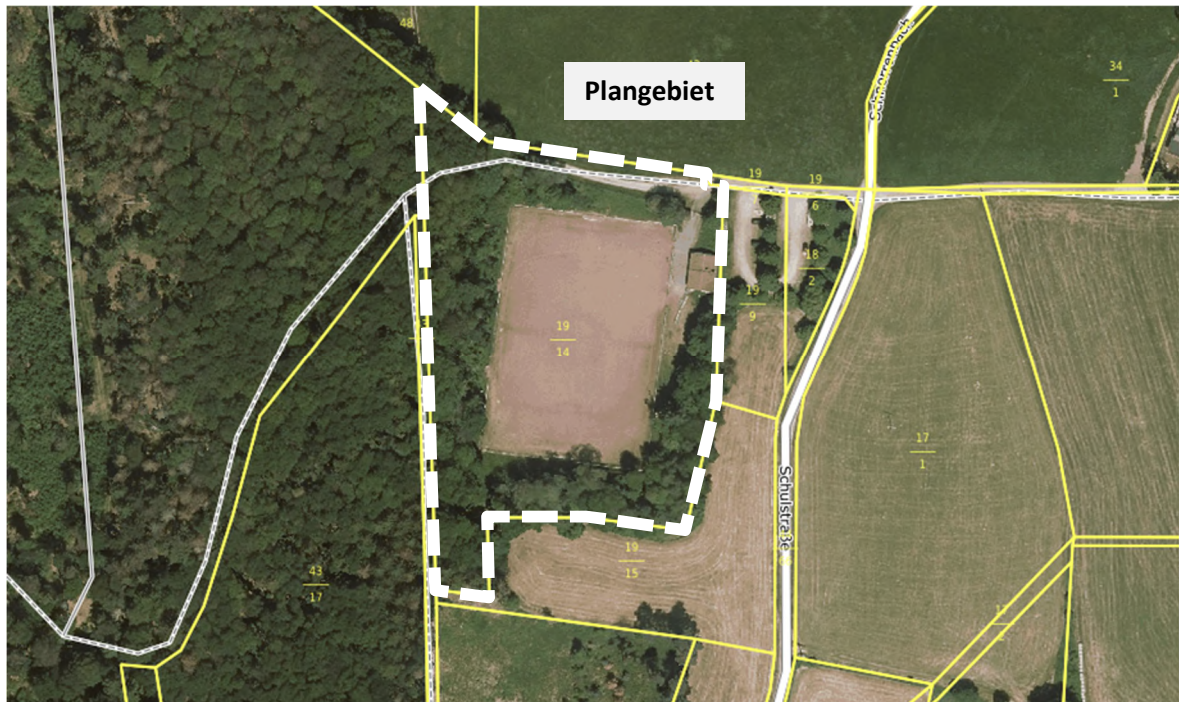
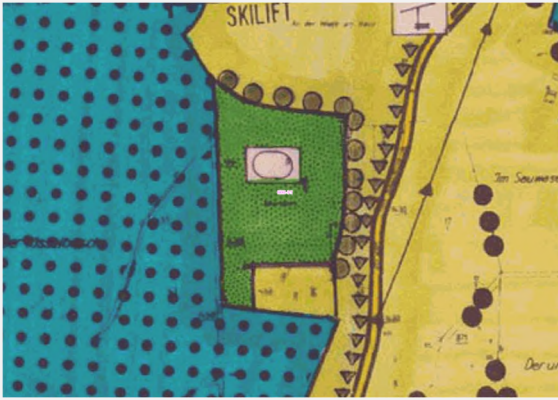



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

### 3.3 Städtebauliche Daten

Darstellung der Sonderbaufläche	
	
Auszug aus dem aktuellen FNP	geplante Darstellung
<b>Größe</b>	1,54 ha
<b>bisherige Ausweisung im FNP</b>	Grünfläche – Zweckbestimmung „Sportplatz“
<b>bisherige Nutzung</b>	ehemalige Sportstätte, derzeit brachliegend
<b>künftige Ausweisung im FNP</b>	Sonderbaufläche

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.

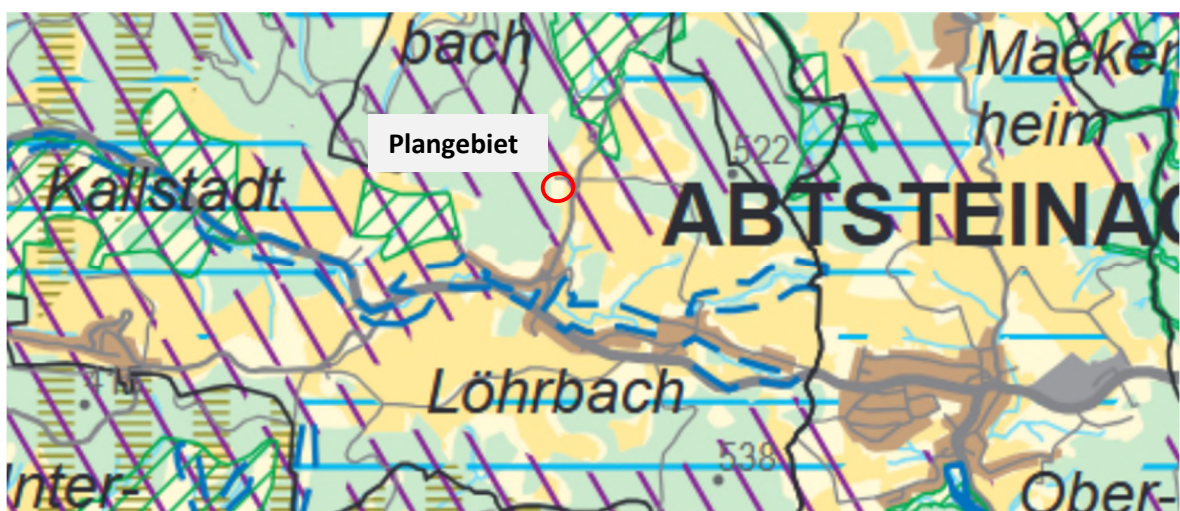


Bild 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

## **5 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **5.1 Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

### **5.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### **5.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop oder Biotopkomplexe.

### **5.4 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird jedoch hingewiesen.

### **5.5 Gewässerschutz und Hochwasserschutz**

Trinkwasserschutzgebiete sowie Gebiete bezüglich des Hochwasserschutzes befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

## 5.6 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen enthält sowohl einen Starkregenhinweis-Index als auch einen Vulnerabilitäts-Index. Für den betreffenden Planbereich zeigt die Karte im Starkregenhinweis-Index eine Einstufung als „Erhöht“ an. Im Vulnerabilitäts-Index wird der Bereich als „nicht erhöht“ bewertet.

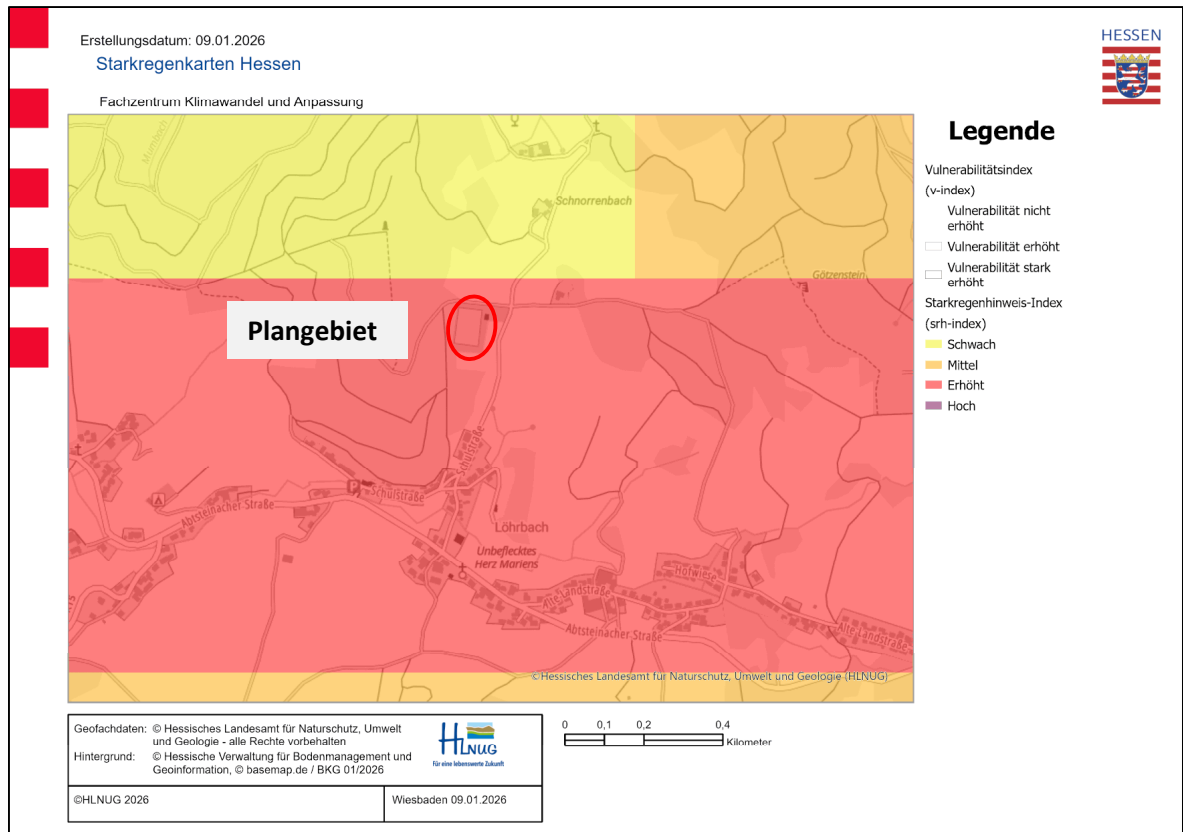


Abbildung 1: Starkregenkarte Hessen. Vulnerabilitätsindex (v-index). Starkregenhinweis-Index (srh-index), Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

An der westlichen Plangebietsgrenze ist in der Starkregenkarte (Abbildung 2) ein Fließpfad dargestellt. Die Karte stellt keine weiteren Gefährdungen für das Plangebiet dar.

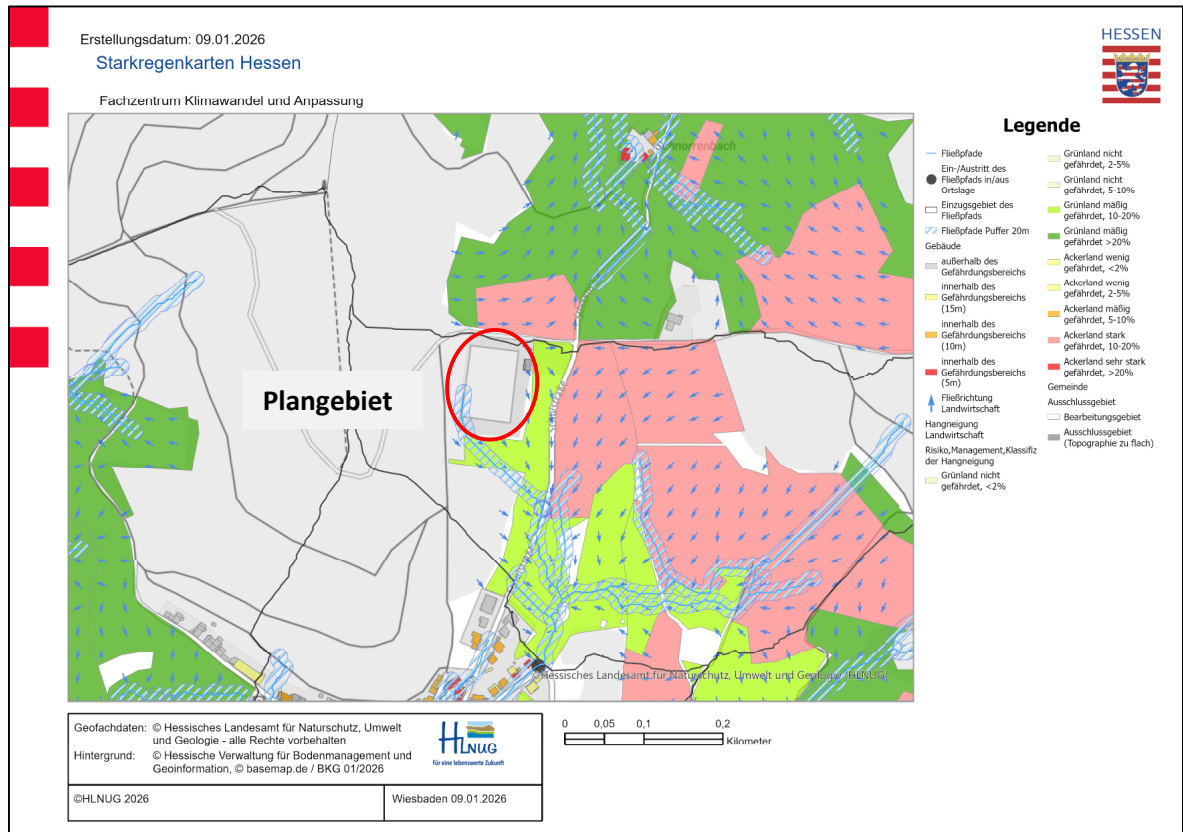


Abbildung 2: Starkregenkarte Hessen. Fließfahde und Gefährdung, Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## 5.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 5.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

## 6 Planung

### 6.1 Bebauungskonzept

Ein privater Investor beabsichtigt, die bislang als Sportplatz genutzte Fläche im Birkenauer Ortsteil Löhrbach einer neuen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines kombinierten Areals für Wohnmobilstellplätze sowie Tiny-Houses.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Löhrbach und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Der westliche Teilbereich ist überwiegend bewaldet und weist einen Gehölzbestand auf, der erhalten bleiben soll. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zudem bestehende Baumgruppen, die in das Freiraumkonzept integriert werden. Östlich angrenzend liegt der bestehende Parkplatz Schnorrenbach, der das Umfeld infrastrukturell ergänzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schulstraße. Die vorhandene nördliche Zufahrt zum bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten und wird in das neue Erschließungskonzept eingebunden. Von dieser Zufahrt aus ist eine ringförmige Erschließungsstraße vorgesehen, die eine übersichtliche und verkehrsberuhigte interne Erschließung der Nutzungen gewährleistet.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind Tiny-Houses vorgesehen, die sich durch eine kompakte Bauweise und begrünte Flachdächer auszeichnen. Diese tragen zur Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Der westliche Teilbereich des Plangebiets ist für Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Diese werden durch aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert, die sowohl der Beschattung als auch der Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen dienen und eine landschaftlich verträgliche Einbindung in den Bestand gewährleisten.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, eine naturnahe, funktional klare und nachhaltige Nachnutzung der Fläche zu realisieren, die sich harmonisch in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schulstraße. Die Befahrbarkeit der inneren Erschließung des Plangebiets wurde mittels einer Schleppkurvenüberprüfung geprüft.

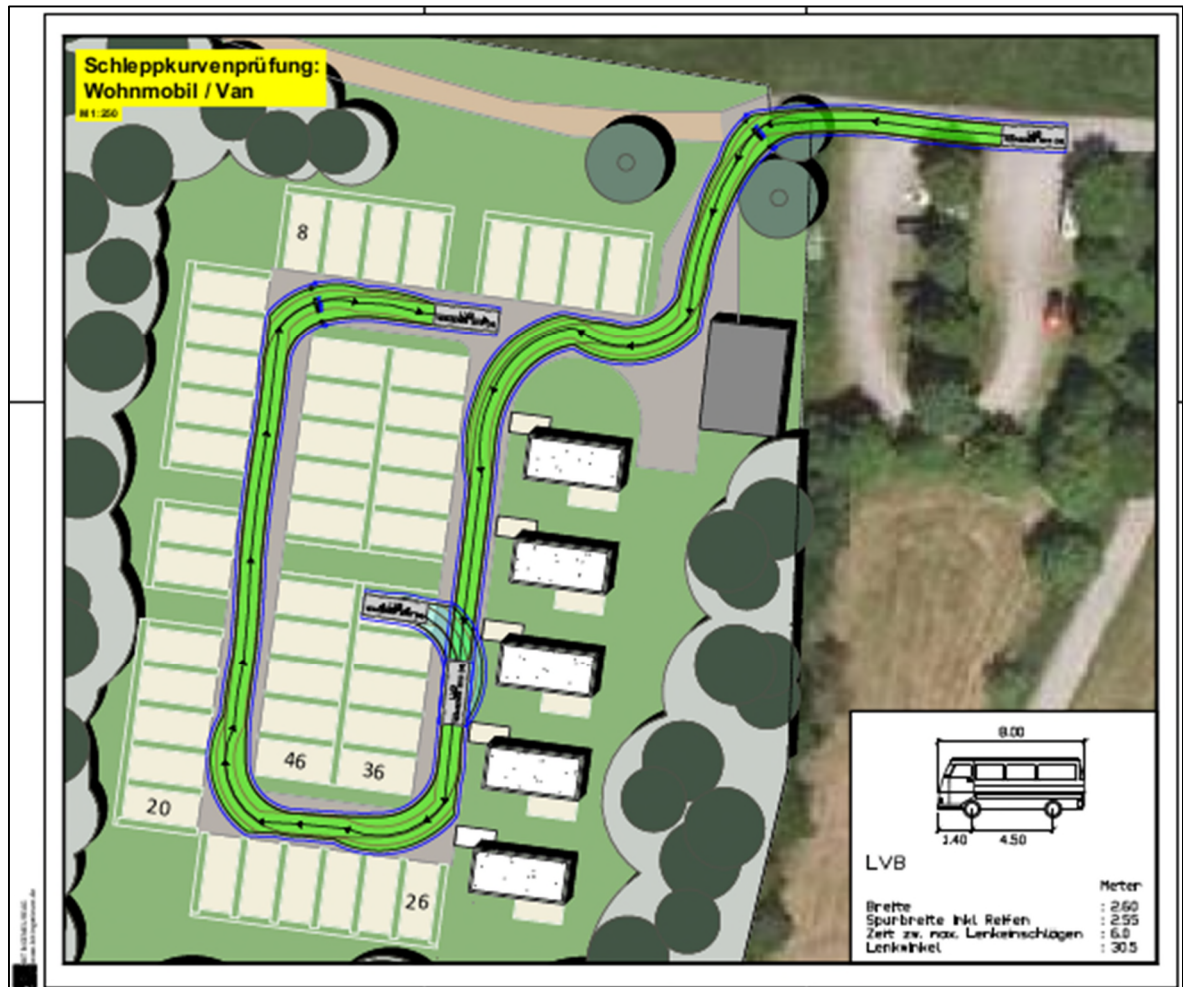


Abbildung 4: Schleppkurvenprüfung, Quelle: Eigene Darstellung nach Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

## 6.3 Ver- und Entsorgung

### 6.3.1 Strom

Die Energieversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

### **6.3.2 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

### **6.3.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Verlegung neuer Wasserleitungen sichergestellt.

## **7 Kurzdarstellung Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen – sowohl Flächennutzungsplänen als auch Bebauungsplänen – sind die Städte und Gemeinden nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bilden insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt. Ziel ist es, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Diese Umweltprüfung umfasst sowohl die Flächennutzungsplanänderung selbst als auch die später daraus entwickelten Bebauungspläne.

Der Umweltbericht wird zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

## 8 Quellenangaben

- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Regionalplan Südhessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie; Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation