



**Antrag der Gemeinde Brensbach  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen  
des Regionalplans Südhessen / Regionalen  
Flächennutzungsplans 2010  
aus Anlass der Ausweisung eines  
interkommunalen Gewerbegebietes  
„Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“**



Abbildung 1: Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brensbach



**Antrag der Gemeinde Brensbach auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Ausweisung eines Gewerbegebietes: „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenzthal“**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Gemeinde Brensbach vom 15. Februar 2023 sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Eine Abweichung von Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in Verbindung mit Tabelle 3 ist nicht erforderlich.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>6</b>
I. Ausgangssituation/Veranlassung.....	6
II. Lage und Zentralität der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach .....	7
1. Lage im Großraum.....	7
2. Detaillierte Lage des Plangebiets .....	9
III. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.	11
IV. Grundlagen der Planung .....	12
1. Planungsüberlegungen Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan und Standortalternativen.....	12
V. Begründung des Zielabweichungsantrags.....	15
1. Belange der Landwirtschaft .....	15
a) Keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe .....	15
b) Spannungsfeld Bedarf an Gewerbeflächen/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	16
c) Ausgleichsflächen.....	18
d) Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen .....	18
2. Tabellenwert .....	19
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>	<b>20</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	20
1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung ...	20
2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	20
3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	24

4.	Sonstige .....	25
II.	Kreisausschüsse des Landkreises Darmstadt- Dieburg .....	25
1.	Prüfung von Planungsalternativen .....	26
2.	Bedarfsanalyse .....	26
III.	Gemeinde Fränkisch Crumbach .....	26
IV.	Gemeinde Reichelsheim .....	27
V.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar .....	27
VI.	Weitere Beteiligte .....	27
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>28</b>
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	28
1.	Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe .....	28
2.	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	28
3.	Überschreitung des Tabellenwerts .....	28
II.	Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	29
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	29
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	30
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	31
<b>E.</b>	<b>Hinweis.....</b>	<b>34</b>
<b>F.</b>	<b>Anlage – Fläche für die die Abweichung zugelassen wird .....</b>	<b>35</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brensbach .....	1
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Zentrale Orte und Verkehrsachsen .....	8
Abbildung 3:	Übersichtsplan (ohne Maßstab)© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; ©megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001 .....	9
Abbildung 4:	Gegenüberstellung der Darstellungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans10	
Abbildung 5:	Lageplan Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“; eigene Darstellung der Antragstellerin .....	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	12
Abbildung 7:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Fränkisch-Crumbach .....	13
Abbildung 8:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach .....	14
Abbildung 9:	Flächenanteil, der vom Haupterwerbslandwirt bewirtschaftet wird; Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Brensbach .....	15
Abbildung 10:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird .....	35

## **A. Zusammenfassung**

Die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach beabsichtigen die gemeinsame interkommunale Entwicklung eines Gewerbegebiets.

Eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist erforderlich, da der Planbereich größtenteils als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Entsprechend liegt ebenso eine Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung stattzufinden hat.

Die Beschlussvorlage enthält zunächst eine Beschreibung der Lage der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach im Raum (Kapitel B.II, Seite 7), die Beschreibung des Planvorhabens (Kapitel B.II.2, Seite 9) sowie die Begründung des Zielabweichungsantrags durch die Antragstellerin (Kapitel B.V, Seiten 15).

Nach der Wiedergabe der im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden in Kapitel C (Seiten 20 ff.) wird in Kapitel D (Seiten 28 ff.) dargelegt, dass die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist und warum die Voraussetzungen für deren Zulassung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen. Schließlich wird in Kapitel D.II.3 (Seiten 31 f.) dargelegt, dass die Zulassung der Abweichung – auch unter Würdigung der erheblichen Bedenken der für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Fachbehörden – zweckmäßig ist. Als wesentliche Gründe sind hier die dem vorliegenden Verfahren vorausgegangene Historie sowie von der vorliegenden Planung ausgehende positive Vorbildwirkung zu nennen.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ausgangssituation/Veranlassung**

Die Gemeinde Brensbach plant gemeinsam mit der Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach ein interkommunales Gewerbegebiet auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Brensbach. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 8,7 ha und schließt im Süden an die Ortslage der Kerngemeinde Brensbach an. Die Planung berührt teilweise (rund 0,4 ha) ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, teilweise (rund 7,4 ha) ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Ein Teil des Interkommunalen Gewerbeparks Gersprenztal ist bereits im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach enthalten. Allerdings wurde die entsprechende Darstellung nicht als Vorranggebiet Vorrang Industrie und Gewerbe in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 übernommen. Damit sollte bewirkt werden, dass – wie es nunmehr der Fall ist – die entsprechenden Flächen ausschließlich in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fränkisch-Crumbach entwickelt werden.

Die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach beabsichtigen mit der Planung und der Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an gewerblichen Bauflächen bedienen zu können. Dies soll nach Aussage der Antragstellerin, vor allem den bestehenden Betrieben in den beiden Gemeinden zugutekommen, die aufgrund ihrer jetzigen Standorte zumeist in den geschlossenen Ortslagen nur wenig bis keine Expansionsmöglichkeit haben. Mit einem Angebot an adäquaten Neubauf Flächen sollen diese Unternehmen in den jeweiligen Gemeinden gehalten und ein Abwandern verhindert werden, um die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in den Orten auch in Zukunft sichern zu können. Der Gewerbepark wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Die interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach wird im Rahmen eines Zweckverbandes organisiert. Zweck des Verbandes ist die Planung, Entwicklung und Vermarktung des vorliegend verfahrensgegenständlichen interkommunalen Gewerbegebiets. Die Verbandsversammlung des noch zu gründenden Zweckverbandes ist paritätisch mit Vertreterinnen und Vertretern beider Kommunen besetzt.

Beide Mitgliedskommunen haben das Recht, jederzeit Änderungen des Bebauungsplans für den Interkommunalen Gewerbepark Gersprenzthal zu beantragen. Auch der Vorstand soll paritätisch besetzt werden, beide Kommunen sind dann durch ihre Bürgermeisterin oder ihren Bürgermeister sowie durch die Leiterin oder den Leiter des Bauamtes vertreten. Auch sind beide Kommunen je zur Hälfte an den Realsteuer-Ist-Einnahmen beteiligt.

## **II. Lage und Zentralität der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach**

### **1. Lage im Großraum**

Die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach liegen im Nordwesten des Odenwaldkreises, etwa 20 km nordwestlich der Kreisstadt Erbach im Odenwald und ca. 25 km südöstlich der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Im Norden grenzt die Gemeinde unmittelbar an den Landkreis Darmstadt-Dieburg an. Neben der Kerngemeinde Brensbach besteht diese aus den fünf weiteren Ortsteilen Affhöllerbach, Höllerbach, Nieder- Kainsbach, Wallbach und Wersau. Fränkisch-Crumbach hingegen umfasst ausschließlich die gleichnamige Gemarkung.

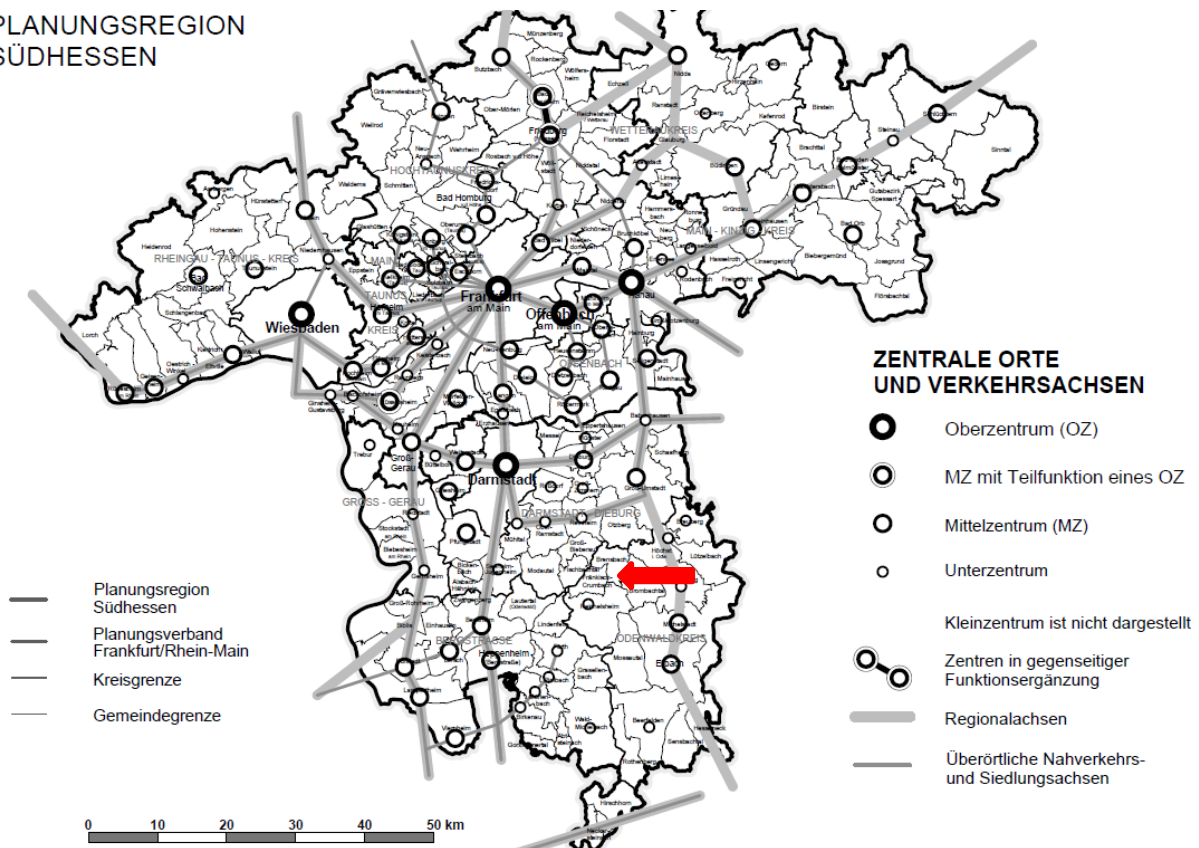
Der Odenwaldkreis gehört dem Ländlichen Raum an. Ganz im Sinne des Grundsatzes G3.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, nach dem der ländliche Raum neben den Verdichtungsräumen keinen Restraum darstellt, sondern entsprechend den eigenen spezifischen Lebens- und Entwicklungsbedingungen als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenem Wert und eigener Zukunftsperspektive und in seiner wirtschaftlichen Kompetenz gestärkt werden soll, haben die beteiligten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach, so die Antragstellerin, beste Standortvoraussetzungen für eine dementsprechende Entwicklung.

Das geplante interkommunale Gewerbegebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B38 und ist somit in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße stellt eine direkte Verbindungsachse aus dem Ballungsgebiet Mannheim/Ludwigshafen – Weinheim im Südwesten, über das Weschnitztal mit Fürth im Odenwald und Anbindung im Norden bei Reinheim an die Bundesstraßen B426 und B26 dar, welche als überregionale Verkehrsachse unter anderem das Oberzentrum Darmstadt mit den Städten Dieburg und den am Main gelegenen Zentren wie Stockstadt und Aschaffenburg verbindet.

Die genannten Bundesstraßen sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 jeweils als überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen festgelegt, die Bundesstraße B38 im Abschnitt (Mannheim) – Viernheim – (Weinheim) – Fürth, die Bundesstraße B426 im Abschnitt Darmstadt – Reinheim – Groß- Umstadt und die Bundesstraße B26 im Abschnitt Darmstadt – Dieburg – (Aschaffenburg).

Im Süden, zwischen den Gemeinden Brensbach und Reichelsheim, geht von der Bundesstraße B38 nach Osten die Bundesstraße B47 ab. Sie führt über die Stadt Michelstadt (mit Anbindung an die Bundesstraße B45 als im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Regionalachse Darmstadt/Hanau - Michelstadt/Erbach - (Eberbach)) bis ins bayerische Walldürn.

#### PLANUNGSREGION SÜDHESSEN

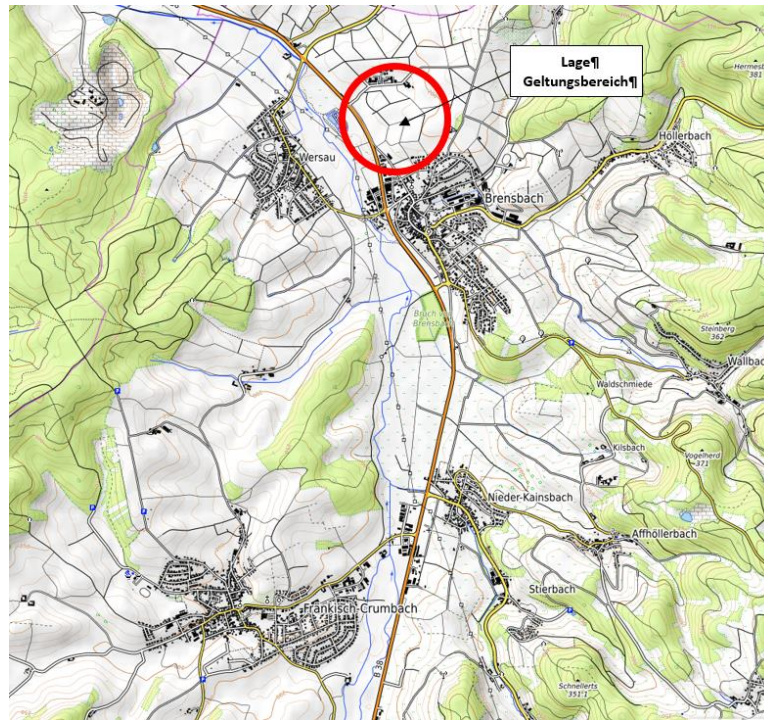


**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Zentrale Orte und Verkehrsachsen**

Die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach sind gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Kleinzentren festgelegt.



Ziel 5.1-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 legt fest, dass in den Regionalplänen solche Kommunen als Grundzentren (Unterzentren und Kleinzentren) festzulegen sind, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung der Standortgemeinde sowie ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung in der Lage sind, die überörtlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge in ihrem Verflechtungsbereich langfristig und flächendeckend zu erfüllen.



**Abbildung 3:** Übersichtsplan (ohne Maßstab)© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; ©megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

## 2. Detaillierte Lage des Plangebiets

Da die Gemeinde Fränkisch-Crumbach, so die Antragstellerin, über keine adäquaten Flächen verfüge, erfolge die Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes vollständig auf der Gemarkung der Gemeinde Brensbach. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ befindet sich im Norden der Gemeinde Brensbach. Der räumliche Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8,7 ha. Der Geltungsbereich für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans weicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ab:

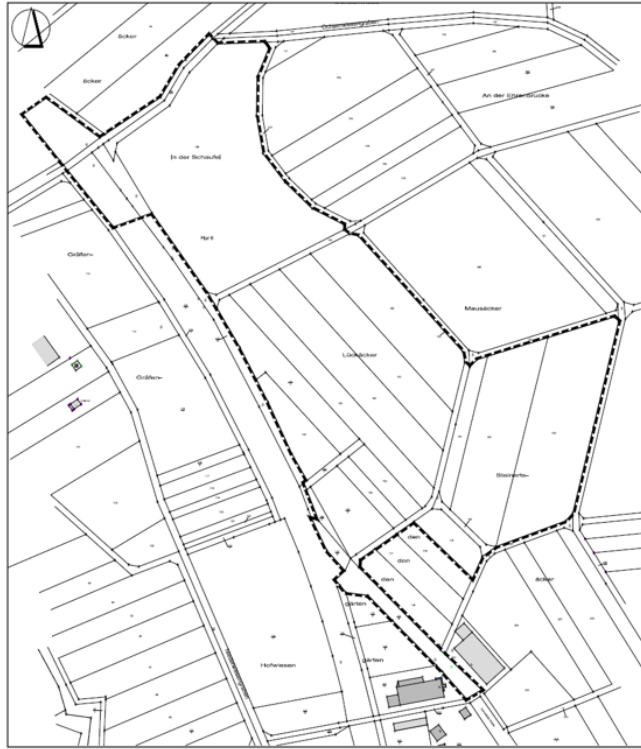
Ein Teil der im Bebauungsplans geplanten Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (siehe die dunkelrote Umrandung in Abbildung 5, links), das Straßenbegleitgrün sowie die äußere Erschließung sind nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung. Deren Geltungsbereich umfasst daher lediglich eine Größe von rund 7,3 ha.

Das Plangebiet wird räumlich durch landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten, im Süden von der Ortslage der Gemeinde Brensbach und im Westen von der Bundesstraße B38 begrenzt.



**Abbildung 4: Gegenüberstellung der Darstellungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans**

Im Norden geht von der Bundesstraße B38 der Ochsenviesenweg ab, der als Zuwegung zum Brensbacher Schlachthof „Odenwald Schlachthof GmbH“ und zur Firma „Biiowert Industrie GmbH“ den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abschließt. Der Ochsenviesenweg soll mit der Umsetzung des Bebauungsplans als nördliche Hauptanbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B38 grundhaft ausgebaut werden. Daher ist der Einmündungsbereich des Wegs in die Bundesstraße B38 integraler Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



**Abbildung 5:** Lageplan Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“; eigene Darstellung der Antragstellerin

### **III. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Für die Kerngemeinde Brensbach ist im Nordosten ein Vorranggebiet Siedlung, Planung, dargestellt, im Südwesten des Ortsteiles Nieder-Kainsbach ist parallel zur Bundesstraße B38 bis zur westlichen Gemarkungsgrenze ein kleinflächiges Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, festgelegt. Für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist im Nordosten ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, festgelegt.

Die Fläche, die für den Interkommunalen Gewerbepark Gersprenztal in Anspruch genommen werden soll, ist zu einem kleinen Teil als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und in einem Umfang von rund 7,2 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Entsprechend Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 gilt, dass bei der Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen, einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen, der Tabellenwert der Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht überschritten werden darf.

Der Tabellenwert für Brensbach als auch für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach wird in der Tabelle 3 mit jeweils < 5 ha angegeben.

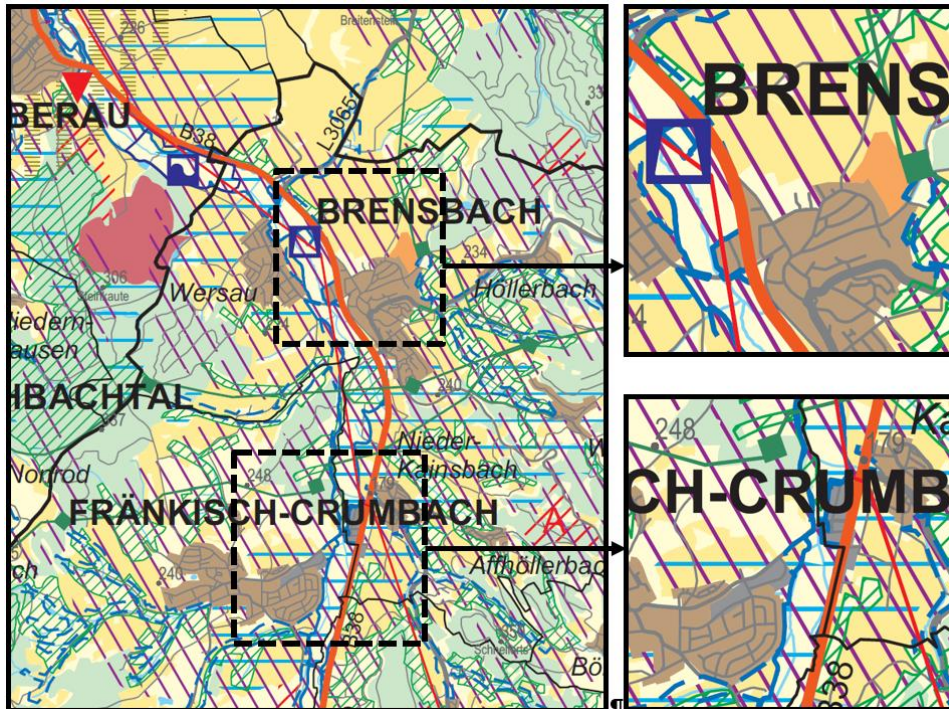


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

#### IV. Grundlagen der Planung

##### 1. Planungsüberlegungen Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan und Standortalternativen

Die in den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sind räumlich zueinander zugeordnet und werden beide über die nach Westen von der Bundesstraße B38 abgehende Bahnhofstraße erschlossen. Grundsätzlich sei für die Entwicklung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes an der Schnittstelle der Gemarkungen Brensbach (Nieder-Kainsbach) und Fränkisch-Crumbach eine potentielle Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Gebiete naheliegend. Dem stehen jedoch laut Antragstellerin, planerische Rahmenbedingungen entgegen.

Auf regionalplanerischer Ebene ist unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet „Südost“ (Fränkisch-Crumbach) bis hin zur Bundesstraße B38 und südlich der Vorrangfläche in Nieder-Kainsbach (Gewerbegebiet „Schlangenäcker“) im Bereich der Gersprenz im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Der Auebereich der Gersprenz sei demzufolge von einer weiteren Siedlungsentwicklung zwischen den bestehenden Gebieten in Fränkisch-Crumbach und denen in Brensbach zugunsten des Gewässerschutzes freizuhalten.

Nördlich der Bahnhofstraße, in Gegenlage zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Südost“ in Fränkisch-Crumbach, ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ebenfalls ein Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert wird.

Die geplante Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach an dieser Stelle wurde im Jahr 2009 durch Roteintrag der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch (Regierungspräsidium Darmstadt) von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen (siehe nachfolgende Abbildung 7).

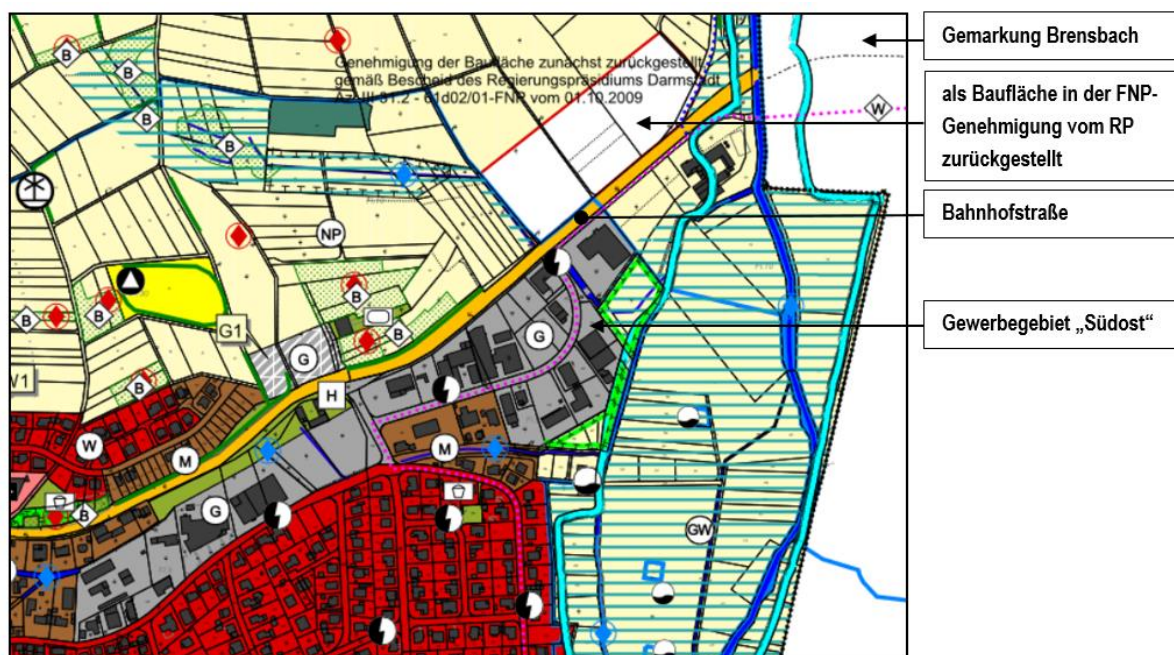
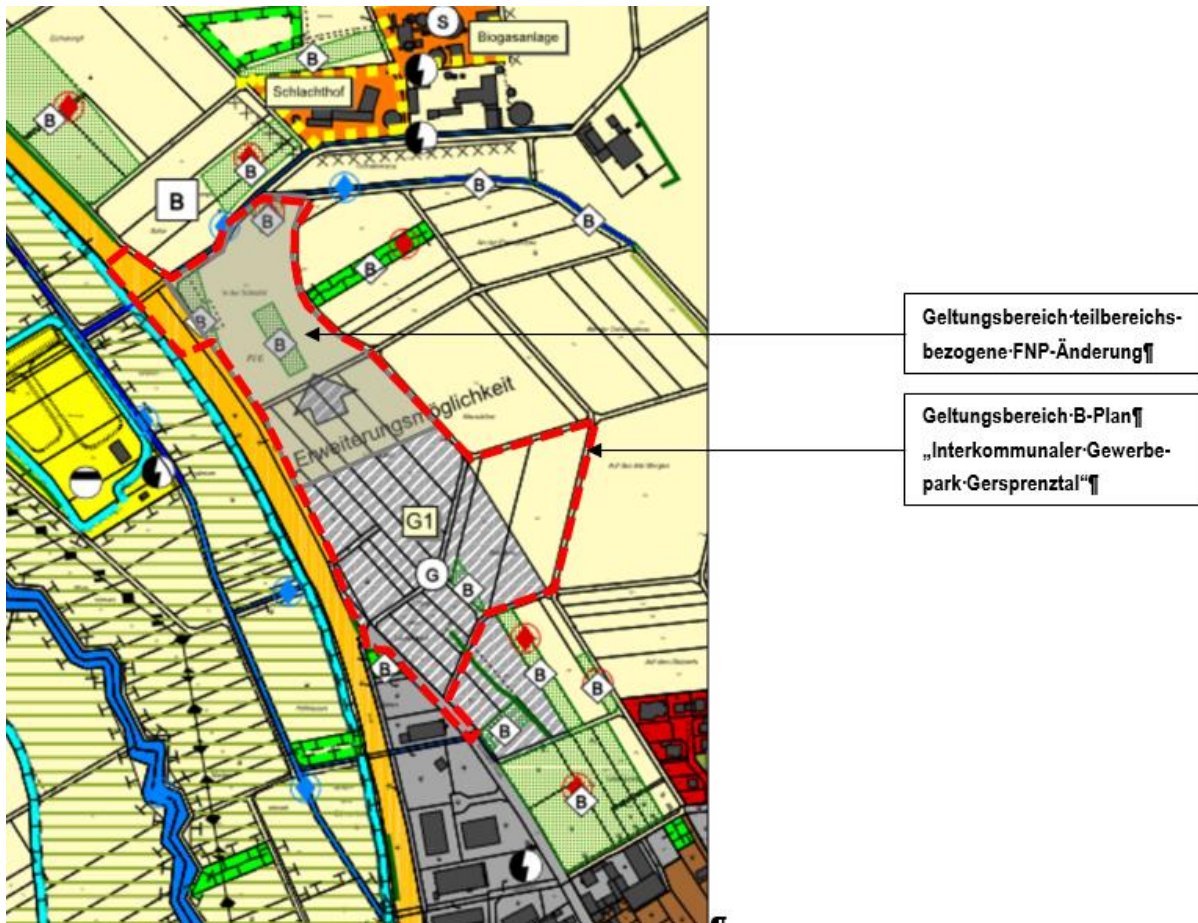


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Fränkisch-Crumbach

Hingegen stelle der Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach aus dem Jahr 2009 für das gegenständliche Plangebiet überwiegend bereits die erforderliche Entwicklungsfläche für Gewerbe dar, so dass die bauleitplanerischen Grundlagen in diesem Bereich weitgehend gegeben seien. Für den Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ sei im Süden eine gewerbliche Baufläche (Planung), im nördlichen Abschnitt landwirtschaftliche Fläche mit der Option als Gewerbebeerweiterungsfläche dargestellt.



**Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach**

Somit werde mit der Planung der Darstellung des Flächennutzungsplans teilweise und der beabsichtigten Bodennutzung grundsätzlich entsprochen. Die Darstellung der Erweiterungsmöglichkeit sei jedoch lediglich als „nachrichtliche Information“ zu bewerten, schließlich sei eine entsprechende Darstellung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Um sicherzustellen, dass die verfahrensgegenständliche Entwicklung ausschließlich in Form der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen kann, wurde – wie dargestellt – von einer Aufnahme der Flächen in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abgesehen.

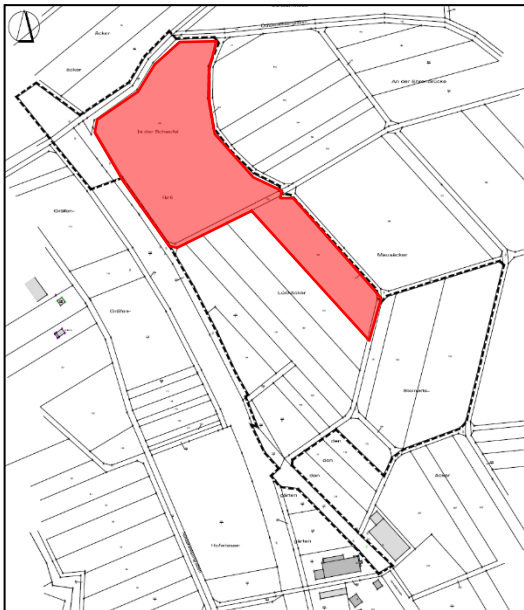
Zur Schaffung einer rechtlich verbindlichen Entwicklungsgrundlage sei daher für diesen Teilbereich eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderlich.

## V. Begründung des Zielabweichungsantrags

### 1. Belange der Landwirtschaft

#### a) Keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden derzeit gut zur Hälfte (3,1 ha) von zwei Pächtern bewirtschaftet. Die übrigen Flächen befinden sich im Streubesitz, so dass für diese hinreichend zutreffend angenommen werden könne, dass sich der Verlust dieser Grundstücke nicht existenzbedrohend auswirken wird, zumal in den von der Gemeinde dazu geführten Vorgesprächen keine diesbezüglichen Einwände erhoben worden seien.



Von den beiden maßgeblichen Pächtern im Gebiet bewirtschaftet einer im Haupterwerb 2,8 ha, der zweite (Nebenerwerbs-)Landwirt die restlichen 0,3 ha. In der nebenstehenden Abbildung ist der Anteil hervorgehoben, der von dem mit rund 3 ha betroffenen Haupterwerbslandwirt bewirtschaftet wird. Diesem werde als Ersatz eine Fläche von 1,5 ha in der Gemarkung Ober-Klingen zu Pacht angeboten, so dass der entstehende Flächenverlust für den landwirtschaftlichen Betrieb an anderer Stelle zu mehr als der Hälfte ausgeglichen werden könne.

**Abbildung 9:** Flächenanteil, der vom Haupterwerbslandwirt bewirtschaftet wird; Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Brensbach

Für den Nebenerwerbslandwirt habe die Gemeinde ebenfalls angemessenen Ausgleich angeboten, so dass auch für diesen Betroffenen keine Existenzbedrohung zu befürchten sei.

Auch wenn zu den abwägungserheblichen privaten Belangen in hervorgehobener Weise das in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz gewährleistete Eigentum an den Bedarfsflächen als auch der eingerichtete und ausgeübte landwirtschaftliche Betrieb als selbstständig geschützte Rechtsposition gehöre, könne der Gemeinde bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ein Abwägungsdefizit nicht attestiert werden. Wenn der Flächenbedarf der geplanten öffentlichen Maßnahme ernsthafte Auswirkungen auf den Fortbestand des Betriebes habe, sei dieser Rechtsposition eine gesteigerte Bedeutung beizumessen (BVerwG NVwZ-RR 1999). Dieser Maßgabe sei die Gemeinde bei ihrer Überlegung gefolgt und habe festgestellt, dass die Verluste an Bewirtschaftungsfläche an anderer Stelle ausgeglichen werden können.

Für die im Streubesitz befindlichen Flächen trete der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche nicht erheblich ins Gewicht, da die Flächen nicht existenziell benötigt würden. Insgesamt könne daher eine Existenzbedrohung der Nutzerinnen und Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### **b) Spannungsfeld Bedarf an Gewerbeflächen/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Auch vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB sei es im Rahmen der Bauleitplanung nicht geboten, gänzlich auf eine Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verzichten. Vielmehr verlange ein sparsamer Umgang einen geringen Verbrauch. Die städtebauliche Aufgabe einer bevorzugten Aktivierung innerörtlicher Flächen sei mittelbare Konsequenz dieser planerischen Vorgabe, indem, je nach der örtlichen und städtebaulichen Situation, anstelle der Neuausweisung von Bauflächen Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung genutzt werden sollen.



Die aktuellen Bedarfe an Gewerbeflächen ließen sich jedoch – wie dargelegt (siehe oben Kapitel B.IV.1, Seite 12) – weder in der Gemeinde Brensbach noch in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach im Innerortsbereich auch nur ansatzweise abdecken, so dass die planenden Gemeinden zu dem Schluss gekommen seien, mit der Neuausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes an städtebaulich und verkehrlich begünstigter Stelle den herrschenden Bedarf an Gewerbebauland zu decken, auch wenn dies mit einem Flächenneuverbrauch einhergeht. Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur in dem Umfang planerisch für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im konkreten Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist.

Durch eine interkommunale Kooperation in der Ausweisung von Gewerbeflächen könne der Flächenverbrauch deutlich reduziert werden. Durch die Bündelung des Flächenangebots für die Unternehmen werde der Flächenverbrauch gegenüber der Ausweisung einzelngemeindlicher Gebiete begrenzt. Zum einen, weil die notwendige Erschließungsinfrastruktur relativ zur Fläche abnimmt, zum anderen, weil durch eine Konzertierung kommunaler Entwicklungsabsichten ein Überangebot an Gewerbeflächen verhindert werden kann. Ferner können Umweltqualitätsziele bei der Umsetzung des Gebietes wirkungsvoller durchgesetzt werden, was wiederum den Flächenverbrauch reduziert. In diesem Sinne werde im Zuge der Bauleitplanung auch geprüft werden, mit welchen Maßnahmen (wie z. B. Ökopunktemaßnahmen) ein zusätzlicher Flächenverbrauch an landwirtschaftlicher Fläche durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden kann.

Auch in qualitativer Sicht sei von Bedeutung, dass durch ein interkommunales Vorgehen ökologisch hochwertigere Flächen an potenziellen Einzelstandorten besser von Bebauung freigehalten und Zersiedelungstendenzen abgeschwächt werden können, da in der Kooperation gemeindeübergreifend aus einem größeren Dargebot nach einem Gewerbestandort mit den geringstmöglichen Eingriffsfolgen gesucht werden kann und die Gemeinden nicht gezwungen sind, ggf. in ökologisch sensibler Lage aus wirtschaftspolitischen oder fiskalischen Gründen suboptimale Flächen für die Gewerbegebietsentwicklung heranzuziehen. Andererseits bleiben geeignete Standorte nicht bloß deshalb unentwickelt, weil die Finanz- oder Verwaltungskraft einer Einzelgemeinde die notwendigen Investitionen nicht erlaubt.

### **c) Ausgleichsflächen**

Im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB habe der beteiligte Ortslandwirt in seiner Stellungnahme vom 6. März 2022 u. a. vorgetragen, dass er einer Erweiterung des Gewerbeparks sehr skeptisch gegenüber stehe, da der Flächenverlust in Deutschland täglich ca. 80 ha betrage, die durchschnittliche Betriebsgröße in Deutschland etwa 60 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, woraus folge, dass täglich mehr als ein landwirtschaftlicher Betrieb dem Flächenverbrauch zum Opfer falle bzw. dieser nicht der Folgenergeneration übergeben werden könne. Auch in der Gemeinde Brensbach könne bereits ein erheblicher Flächenverlust landwirtschaftlicher Nutzfläche festgestellt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes lägen die ertragreichsten Flächen in Brensbach, der Flächenverbrauch sei daher auf das absolute Minimum zu reduzieren.

Der Ortslandwirt schlug daher vor, die Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen für den Gewerbepark nicht auch noch auf landwirtschaftlichen Flächen in Brensbach durchzuführen. Vielmehr sollten die Ausgleichsmaßnahmen durch Dachbegrünung oder den Erwerb von Ökopunkten realisiert werden.

Dem Vortrag des Ortslandwirtes konnte – so führt die Antragstellerin aus – in geeigneter Weise entsprochen werden, indem insbesondere der Haupterwerbslandwirt entsprechende Ersatzbewirtschaftungsflächen zur Pacht angeboten bekam, so dass der mit der Umsetzung der Bauleitplanung einhergehende Flächenverlust kompensiert werden könne.

### **d) Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen**

Die Ackerflächen seien auch nach Umsetzung der Planung von der Bundesstraße B38 sowie aus der Ortslage Brensbachs aus gut zu erreichen. Parallel zur Bundesstraße führe ein asphaltierter Feldweg, der die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstelle. Der im Osten am Plangebietsrand verlaufende Feldweg soll erhalten werden, so dass die Erreichbarkeit der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes gesichert sei. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergäbe sich demzufolge nicht.

Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen östlich des Plangebiets bleiben vollständig erhalten, damit landwirtschaftlicher Verkehr zu- und abfahren könne und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Bewirtschaftung bleiben unverändert.

## **2. Tabellenwert**

Nach Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, stattzufinden. Sofern keine solchen Vorranggebiete ausgewiesen seien, dürften Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, sowie zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Nach Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung in den beteiligten Gemeinden gemäß Ziel Z3.4.2-7 jeweils 5 ha nicht überschreiten.

Durch das geplante Vorhaben wird der Tabellenwert bei isolierter Betrachtung der Einzelgemeinde zwar deutlich überschritten, jedoch sei einerseits zu berücksichtigen, dass der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugrunde gelegte Planungshorizont 2006 bis 2020 bereits abgelaufen sei, und andererseits aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit auch das Kontingent der Kooperationsgemeinde Fränkisch-Crumbach anzurechnen sei.

Das Plangebiet „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ umfasse insgesamt eine Fläche von 8,7 ha, wovon nur ca. 7,3 ha als Bruttobaufläche für das Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die übrigen Flächenanteile sind z. B. als öffentliche Straßenverkehrsflächen oder als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. In diesem Sinne relativiere sich das tatsächliche, für die gewerbliche Nutzung ausgewiesene Gebiet auf rund 7,3 ha und liege damit rund 40% über dem Tabellenwert des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Kontingentiert zu jeweils 50% auf die beiden beteiligten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach würde das einen Flächenanteil von 3,65 ha je Kooperationspartner bedeuten, welcher zugleich wiederum sehr deutlich unterhalb des Wertes der Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liege.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Gegen das Vorhaben werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Das Dezernat stellt fest, dass eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte laut Unterlagen hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden könne.

Es wird gefordert den Vorschlag des Ortslandwirts, die Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen für den Gewerbepark nicht auch noch auf landwirtschaftlichen Flächen in Brensbach durchzuführen, sondern vielmehr die Ausgleichsmaßnahmen durch Dachbegrünung oder den Erwerb von Ökopunkten zu realisieren, als Maßgabe entsprechend in die Beschlussvorlage aufzunehmen.

Die Ackerflächen als solche seien von der Bundesstraße B38 sowie aus der Ortslage Brensbachs aus gut zu erreichen. Der im Osten am Plangebietsrand verlaufende Feldweg bleibe mit der Umsetzung der Planung erhalten, so dass die Erreichbarkeit der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes gesichert sei. Sämtliche derzeitig bestehenden Feldwegebeziehungen östlich des Plangebiets blieben vollständig erhalten, damit landwirtschaftlicher Verkehr zu- und abfahren könne und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Bewirtschaftung unverändert blieben. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen erfolgt somit nicht. Auf den Verlust bester Ackerböden wird hingewiesen.

#### **2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegenwärtig erhebliche Bedenken gegen die Planung. Es wird eine umfassende Überarbeitung der Antragsunterlagen für erforderlich erachtet.

Dezernat V 51.1 weist darauf hin, dass Flächen, die als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen werden, besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Das Plangebiet werde durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS – aktuelle Fortschreibung 2021) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Nur Flächen, die bei der Ernährungs- und Versorgungsfunktion in der höchsten Stufe (Stufe 1) eingruppiert seien, werden mit dieser höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet. Der Ernährungs- und Versorgungsfunktion werde im Landwirtschaftlichen Fachplan als elementarer Grundfunktion der Feldflur das größte Gewicht zugesprochen. Gerade im Odenwaldkreis seien hochwertige Ackerflächen im Verhältnis zu Grünlandflächen unterrepräsentiert, weshalb deren Versiegelung und damit dauerhafter Verlust als landwirtschaftliche Produktionsflächen unbedingt zu vermeiden sei. Die Ackerzahl liege im Planbereich durchschnittlich zwischen 60 bis 75 Bodenpunkten und zeige damit die gerade für den Odenwaldkreis sehr gute Eignung der landwirtschaftlichen Flächen auf; nur sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60.

Zudem befänden sich innerhalb des Plangebietes drei hochwertige Streuobstwiesen, für die seit 2018 HALM-Verträge der Maßnahme B.1. – ökologischer Landbau bestehen. Der ansässige Bewirtschafter produziere dort Bio-zertifizierte regionale Produkte. Der gute Pflegezustand der mitunter sehr alten Obstbäume und Nachpflanzungen zeige, dass keine Absicht einer Veräußerung bestehe. Für deren Beanspruchung sei ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen, der eine weitere Erhöhung der landwirtschaftlichen Betroffenheit durch das Vorhaben bedeute. Auch Kompensationsmaßnahmen für die im Plangebiet aller Wahrscheinlichkeit lebenden Bodenbrüter (Stichwort: Feldlerche) müssten bei Realisierung des Vorhabens auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Brensbach aus dem Jahre 2009 stelle die Planfläche in der südlichen Hälfte als gewerbliche Fläche sowie den nördlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasse daher den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; die Fläche soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Eine südöstlich gelegene Teilfläche des Geltungsbereiches solle weiterhin der dortigen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt bleiben. Aus den Antragsunterlagen gehe nicht hervor, weshalb diese Fläche keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, weshalb ergänzend darzulegen sei, welche Motivation der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach dieser bauleitplanerischen Sicherung der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung zugrunde liege, die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur sicherlich grundsätzlich zu begrüßen wäre.

Darüber hinaus stelle sich die Frage, warum eine Fläche, die 2009 im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach als gewerbliche Fläche genehmigt worden ist, keinen Eingang in des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gefunden habe. Hierfür müssten Gründe vorgelegen haben, die aufgrund der nunmehr geplanten Entwicklung dieser Fläche vorliegend zu prüfen seien. Schließlich müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden und nicht umgekehrt.

Der für das interkommunale Gewerbegebiet gewählte Standort verwundere auch aus anderen Gründen. Zum einen grenze er lediglich an die Gemeinde Brensbach an und befindet sich nicht zwischen den beiden beteiligten Gemeinden zum anderen er scheine die deutlich bewegte Topographie des Plangebiets eher ungünstig für eine bauliche Entwicklung. Die Ansicht der Gemeinde Brensbach, es handelte sich vorliegend hinsichtlich des im Norden des Plangebiets befindlichen Schlachthofs um einen „städtebaulichen Lückenschluss“ könne wegen der Streckenlänge und zurückgesetzten Lage des Schlachthofs nicht nachvollzogen werden.

Im Übrigen sei der Bedarf für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes nicht ausreichend nachgewiesen. Vor allem den bestehenden Betrieben in den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach sollen die gewerblichen Bauflächen zugutekommen, die aufgrund ihrer jetzigen Standorte zumeist in den geschlossenen Ortslagen nur wenig bis keine Expansionsmöglichkeiten hätten. Um welche Gewerbebetriebe es sich konkret handele und wie viele Arbeitsplätze bei Nichtumsetzung des Vorhabens gefährdet wären, würde nicht gesagt.

Daneben solle laut Antragsunterlagen auch Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden. Nicht dargestellt sei hier jedoch der Flächenanteil der Neuansiedlungen an der Gesamtfläche und welche Gewerbetätigkeiten genau angesiedelt werden sollen. Auch die Zahl der voraussichtlichen Arbeitsplätze bliebe unklar. Aus landwirtschaftlicher Sicht seien deshalb die Antragsunterlagen um eine fundierte Bedarfsanalyse zu ergänzen.

Auch die Alternativenprüfung sei nur unzureichend vorgenommen worden und stelle daher keine echte Alternativenprüfung dar. Es wird eine umfassende Nach- und Überarbeitung gefordert. Bezüglich der Aussage, dass vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte in den beiden Gemeinden nicht zur Verfügung stünden, sei darzulegen, welche Alternativstandorte konkret geprüft wurden. Hierfür sei den Antragsunterlagen zur leichteren Orientierung eine Karte beizufügen, auf der die untersuchten Alternativflächen dargestellt sind, auch, um die regionalplanerischen Aussagen besser nachprüfen zu können. Die Alternativenprüfung müsse nach objektiven, vergleichbaren Kriterien erfolgen, um im Ergebnis eine Abwägungsentscheidung treffen zu können, die den allgemeinen Planungsvorgaben in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB gerecht werde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach sei in einem Bereich für die an die Bahnhofstraße direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwar ein Roteintrag enthalten, jedoch schließe dieser Umstand aus Sicht der Landwirtschaft keine Alternativenprüfung dieses Bereiches aus, da im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auch diese Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 veränderbar wäre. Auch diese Fläche sollte mithin abgeprüft werden.

In Kapitel 3.1 „Belange der Landwirtschaft“ der Antragsunterlagen werde angegeben, dass die landwirtschaftlichen Flächenverluste nicht zu einer betrieblichen Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte führten. Hauptsächlich seien zwei Pächter betroffen, wobei dem einen im Haupterwerb wirtschaftenden Pächter als Ersatz eine Fläche von 1,5 ha in der Gemarkung Ober-Klingen zur Pacht angeboten worden sei. Aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/ Feldflur sei darzulegen, wo sich die Ersatzfläche und der landwirtschaftliche Betrieb befinden, ob die angebotene Tauschfläche eine vergleichbar hohe Bodenfruchtbarkeit besitze und der Pächter das Angebot angenommen habe. Nähere Angaben zur Ausgleichsfläche, die dem Nebenerwerbslandwirt angeboten worden waren, fehlten in den Antragsunterlagen.

In den Antragsunterlagen solle daher ergänzend angegeben werden, in welchem Umfang dieser Pächter einen Flächenverlust erfährt, wo sich die angebotene Ausgleichsfläche befindet und welche Qualität diese aufweist sowie wo sich der landwirtschaftliche Betrieb befindet und, ob die Fläche angenommen worden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den im Plangebiet betroffenen landwirtschaftlichen Flächen nicht nur um wertvollste Ackerflächen hinsichtlich einer regionaler Ernährung und Versorgung der Bevölkerung handele, vielmehr würden diese Flächen auch eine wichtige Einkommens- und Arbeitsplatzfunktion sowie eine Erholungs- und Schutzfunktion erfüllen. Daher sei aus landwirtschaftlicher Sicht auch bezüglich dieser maßgeblich berührten Feldflurfunktionen eine eingehende Betrachtung vorzunehmen und nicht lediglich auf die Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte abzustellen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom Ortslandwirt der Gemeinde Brensbach vorgetragene Aspekte seien zutreffend und zeigten den insbesondere in der Region Südhessen stetig fortschreitenden erheblichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken. Die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach würden hier auch in der Pflicht stehen, Neuversiegelungen von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen.

### **3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde ergeht folgende Stellungnahme.

Das Dezernat V 53.1 weist darauf hin, dass von den gemeindlichen Planungsabsichten ökologisch wertvolle und nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) geschützte Streuobstbestände betroffen sind. Bei Verwirklichung der Planung ginge nicht nur Lebensraum, sondern auch die Biotopverbundfunktion der Streuobstbestände verloren. Ferner komme es durch die ca. 8 ha große Gewerbefläche zu einem Vordringen der Siedlung in die freie Landschaft. Dies würde wiederum zu einer Zersiedlung der Landschaft und zu einer Lebensraumzerschneidung führen.



In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen oder eine Zerstörung geschützter Biotope bedürfen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einer Ausnahmegenehmigung. Die Ausnahme könne, so die obere Naturschutzbehörde, nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sei des Weiteren davon auszugehen, dass die Überbauung der betroffenen Offenland- sowie Gehölzflächen zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel Feldlerche oder Gartenrotschwanz führen kann. Sollten sich relevante Arten bestätigen, werden, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für Offenlandarten könnten lebensraumaufwertende Maßnahmen wie die Anlage von Blüh- oder Brachflächen realisiert werden. Diese seien in der Feldflur umzusetzen.

#### **4. Sonstige**

Die weiteren beteiligten Fachdezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt (Umweltabteilung, Kampfmittelräumdienst) haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielabweichung. Sie geben Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung.

## **II. Kreisausschüsse des Landkreises Darmstadt- Dieburg**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird o.g. Planung grundsätzlich abgelehnt, da hierfür ca. 8ha Vorranggebiet Landwirtschaft in Anspruch genommen werden sollte. Die Grundsätze für das Vorranggebiet Landwirtschaft seien mit dieser Planung nicht vereinbar. Dieser Flächenverbrauch sowie notwendige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, u.a. für den geschützten Streuobstbestand, führten weiter zur Verknappung von Landwirtschaftsflächen, was sich negativ auf Landwirtschaftsbetriebe auch in angrenzenden Gemarkungen und Landkreis auswirke.

Es wird auf die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie verwiesen, die besage, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren.

Die Kommunen würden in der Pflicht gesehen, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland sei im vierjährigen Mittel (2018 bis 2021) durchschnittlich um 55 Hektar/Tag für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

Vor der Einreichung o.g. Antrages bei der Regionalversammlung Südhessen seien die Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren aus vorgenannten Gründen zu vervollständigen hinsichtlich:

### **1. Prüfung von Planungsalternativen**

Die Kommunen müssten sich in ihrer planerischen Abwägung mit Standortalternativen auseinandersetzen, um eine im Ergebnis den allgemeinen Planungsvorgaben in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB gerecht werdende Abwägungsentscheidung zu treffen. Die Alternativenprüfung müsse nach objektiven, vergleichbaren Kriterien erfolgen.

### **2. Bedarfsanalyse**

Für die Gewerbeflächen sei eine konkrete Bedarfsanalyse erforderlich. Diese müsse Angaben u.a. zur Gewerbeart, Gewerbetätigkeit und den erwarteten Gewerbebetrieben enthalten.

### **III. Gemeinde Fränkisch Crumbach**

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach unterstützt das Vorhaben vollumfänglich. Die Gemeinde weist zusätzlich darauf hin, dass das Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 2010 Änderungen der Flächennutzungspläne von Brensbach und Fränkisch. Crumbach mit der Nebenbestimmung genehmigt habe, dass die künftige Ausweisung neuer Gewerbeflächen nur noch bei interkommunaler Entwicklung möglich sei. Genau dieser Auflage kämen die beiden Gemeinden nun nach. Ohne die maßvolle Ausweisung von Gewerbeflächen drohe eine Abwanderung ortsansässiger Betriebe mit dem entsprechenden Rückgang an ortsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Eine Zielabweichung von dem Vorranggebiet für Landwirtschaft sei nach ihrer Auffassung vorbehaltlos vertretbar.

#### **IV. Gemeinde Reichelsheim**

Die Gemeinde Reichelsheim sieht keine direkte Einflussnahme auf ihre gemeindlichen Planungsbelange und damit keine negative Beeinflussung der eigenen Entwicklungsziele durch die Planung. Es wird begrüßt, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen nicht auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen erfolgen soll und für die betroffenen Landwirte andere Nutzflächen gefunden wurden.

#### **V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar**

Es werden keine Bedenken hinsichtlich des Abweichungsantrags vorgetragen. In den vergangenen Jahren konnten zahlreiche Flächenanfragen aufgrund des Gewerbeflächenmangels im Odenwaldkreis nicht bedient werden. Mit der Folge, dass Unternehmen entweder abwanderten oder ansiedlungswillige Betriebe sich anderweitig orientieren mussten. Als vorbildlich werde die interkommunale Zusammenarbeit zur Ausweisung von Gewerbeflächen angesehen, denn dies spare Ressourcen und unterstütze die nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung des Gewerbestandortes Gersprenztal. Die Lage werde als sinnvoller Lückenschluss zu bereits bestehender Bebauung bewertet. Die gute Verkehrsanbindung sei ein wichtiges Attribut für attraktive Gewerbeflächen.

Im ländlichen Raum sei die Bereitstellung von Gewerbeflächen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge. Unternehmen würden notwendige Expansions- oder Ansiedlungsflächen zur Verfügung gestellt, was auch der Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen diene und den ländlichen Raum schlussendlich in Bezug auf den Demografischen Wandel stärke.

#### **VI. Weitere Beteiligte**

Die untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt Dieburg, die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, die Gemeinde Höchst im Odenwald, die Stadt Bad König, die Gemeinden Otzberg, Reinheim, Groß-Bieberau, Fischbachtal und Brombachtal, der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße haben keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben. Hessen Mobil verweist auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan. In Bezug auf das Zielabweichungsverfahren werden keine weiteren Inhalte vorgetragen.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe**

Die Stadt Brensbach beabsichtigt die bauleitplanerische Ausweisung gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiete außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“*

#### **2. Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Zudem verstößt die beabsichtigte Planung in einem Umfang von rund 7 ha gegen das in Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Vorranggebiet für Landwirtschaft. Dieses Ziel lautet:

*„Im Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“*

#### **3. Überschreitung des Tabellenwerts**

Insbesondere auf der Grundlage ihrer jeweiligen zentralörtlichen Einstufungen wurden den Städten und Gemeinden im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 maximale Flächenwerte für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen zugewiesen. Gemäß Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beträgt dieser Wert in Brensbach und Fränkisch-Crumbach jeweils bis zu 5 ha. Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. [...]“*

Ein Verstoß gegen dieses Ziel liegt nicht vor. Das interkommunale Gewerbegebiet hat eine Fläche von 7,3 ha und liegt damit deutlich unterhalb des den beiden Gemeinden zustehenden Tabellenwertes von zusammen 10 ha.

## **II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor**

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

### **1. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Willen gedeckt sein. Mit anderen Worten muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Dem Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans kommt keine eigenständige Bedeutung zu. Er stellt sich im Verhältnis zu der beantragten Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ausschließlich als Kehrseite ein- und derselben Medaille dar: Maßgeblich ist nicht, dass eine Entwicklung in einem Raum stattfindet, der nicht als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt ist. Maßgeblich ist, dass dieser Raum für eine vorrangige Nutzung zu Zwecken der Landwirtschaft vorgesehen ist.

In ständiger Beschlusspraxis geht die Regionalversammlung Südhessen davon aus, dass auch eine Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird stets betont, dass der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft zwar die Zuordnung eines Raums zu den Stufen 1 und 2 des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen zugrunde liege, dass sich daraus aber kein zwangsläufiger Automatismus ergebe. Vielmehr sei die Festlegung eines Raums als Vorranggebiet für Landwirtschaft – bzw. einer anderen vorrangigen Nutzung – bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stets in Abwägung miteinander konkurrierenden Nutzungen erfolgt.

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt werden könnte. bzw. hätte festgelegt werden können.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

Der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG steht insbesondere nicht entgegen, dass die vorliegend verfahrensgegenständliche Fläche bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht – auch nicht teilweise in dem Umfang, in welchem sie bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach als gewerbliche Baufläche dargestellt war – durch die Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe übernommen worden ist. Zwar ist die Zulassung einer Abweichung dann ausgeschlossen, wenn der Planungsträger sich bei Aufstellung eines Plans in Ansehung der Fläche gegen eine dementsprechende Festlegung ausgesprochen hat.

Zwar ist dies hier der Fall, allerdings mit einem wesentlichen Unterschied: bereits im Jahr 2009 wurde der Gemeinde Brensbach deutlich gemacht, dass eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Baufläche einschließlich der dort bereits nachrichtlich vorgesehenen Erweiterung ausschließlich unter der Voraussetzung erfolgen könne, dass die Fläche im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach erfolge. Für letztere sei eine raumverträgliche Weiterentwicklung im eigenen Gemeindegebiet kaum mehr möglich. Um eine beiden Gemeinden zugutekommende Entwicklung zu ermöglichen, die gleichzeitig eine Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach vorgesehenen, durch Roteintrag von der Genehmigung nach § 6 BauGB ausgenommenen Fläche (siehe Abbildung 7, Seite 13), vermeide, wurde die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der hier verfahrensgegenständlichen Fläche – auch im Wege eines Zielabweichungsverfahrens – in Aussicht gestellt, wenn und soweit eine entsprechende Entwicklung interkommunal erfolge.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Auch unter Würdigung der erheblichen Bedenken der für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Fachbehörden ist die Zulassung der Abweichung zweckmäßig. Für die Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung spricht bereits die im vorherigen Kapitel D.II.2 gewürdigte, diesem Verfahren vorausgegangene Historie der Flächenentwicklung. Die Ablehnung des vorliegenden Zielabweichungsantrags würde jegliche Entwicklung in den beiden beteiligten Gemeinden ausschließen, was weder der Bedeutung des ländlichen Raums noch dem grundsätzlichen Auftrag der Regionalplanung zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse gerecht würde. Zudem hätte die Ablehnung des vorliegenden Abweichungsantrags erhebliche negative Folgen gerade auch für den sparsamen Umgang mit (landwirtschaftlichen) Flächen, weil sich, worauf die Antragstellerin zutreffend hinweist, kooperative Entwicklungen von Baugebieten sowohl qualitativ als auch quantitativ positiv auf den Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer einzelgemeindlichen Entwicklung auswirken (siehe oben, Kapitel B.V.1.b), Seite 16).

Entgegen der Forderung der die Belange der Landwirtschaft vertretenden Fachbehörden ist auch nicht zu fordern, dass ein konkreter Bedarf für die Flächenentwicklung durch eine detaillierte Bewerberliste geführt wird.

Die kommunale Planungshoheit beinhaltet das Recht, (auch) im Wege der Angebotsplanung eine angemessene Weiterentwicklung der Kommune zu gewährleisten. Obwohl der Planungshorizont des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bereits seit 2020 überschritten ist, schöpfen die beiden Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach den ihnen zustehenden Tabellenwert, der Ausdruck einer der zentralörtlichen Bedeutung angemessenen Möglichkeit zur Eigenentwicklung ist, erst mit der vorliegenden Planung aus.

Es kommt auch – wiederum entgegen der Auffassung der für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Behörden – nicht darauf an, wie viele Arbeitsplätze durch die Ausweisung des Interkommunalen Gewerbeparks Gersprenz geschaffen werden können. Zum einen verkennt eine Fokussierung auf die Möglichkeit zur Schaffung von Arbeitsplätzen, dass das geplante Gewerbegebiet auch dazu dient, Betrieben aus den beiden Ortslagen die Möglichkeit einer Verlagerung zu bieten, was wiederum Räume für eine Umstrukturierung und Nachverdichtung zu Wohnzwecken in den Ortslagen von Brensbach und Fränkisch-Crumbach schafft. Zum anderen ist eine entsprechende Prognose im Rahmen einer Angebotsplanung kaum möglich. Die Antragstellerin legt dar, dass die Planung nicht nur den kurz- sondern gerade auch den mittelfristigen Bedarf decken soll.

Gemessen an den Verhältnissen des ländlichen Raums ist die Planfläche auch überdurchschnittlich gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden ausschließlich innerhalb des Plangebiets ausgeglichen, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden die mit der Planung einhergehenden Flächenverluste aufgrund der von den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach angebotenen Ersatzflächen auf maximal 1,7 ha beschränkt.

Auch hinsichtlich der Alternativenprüfung konnten keine Defizite festgestellt werden. Die Prüfung von Alternativen setzt voraus, dass Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass andere Flächen in Betracht kommen. Das in Fränkisch-Crumbach sowie im zentralen Ortsteil Brensbach der gleichnamigen Gemeinde keine Alternativen gegeben sind, wurde von der Antragstellerin dargelegt.



Soweit die obere Naturschutzbehörde auf die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotop sowie die Erforderlichkeit einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG hinweist, führt auch dies nicht zur Unzweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung. Anders als beispielsweise bei einer erforderlichen Entlassung einer Planungsfläche aus dem Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebiets, handelt es sich bei den als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufenden Streuobstbeständen im Plangebiet um kleinflächige, unterhalb der Regelungsgrenze der Regionalplanung liegende Flächen. Da nur kleine Teile der hier verfahrensgegenständlichen Fläche betroffen sind, bedarf es gerade keiner Inaussichtstellung der erforderlichen Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Der diesbezügliche Konflikt unterscheidet sich nicht von anderen Konflikten, die auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind. Der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde ist nicht zu entnehmen, dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der für die Zulassung einer Ausnahme erforderliche Ausgleich unmöglich ist.

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Brensbach sind Vorranggebiete Industrie und Gewerbe bislang nicht festgelegt, die Anbindung an das überörtliche und regionale Verkehrsnetz wäre dort weit schlechter als am Planstandort. Zudem soll sich die Entwicklung bei Gemeinden mit mehreren Ortsteilen auf den zentralen Ortsteil konzentrieren.

**E. Hinweis**

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden.

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.11/1-2023/6**

Barbara Heß

Markus Langsdorf

Darmstadt, im März 2023

Telefon: 8930

Telefon: 5693

### F. Anlage – Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

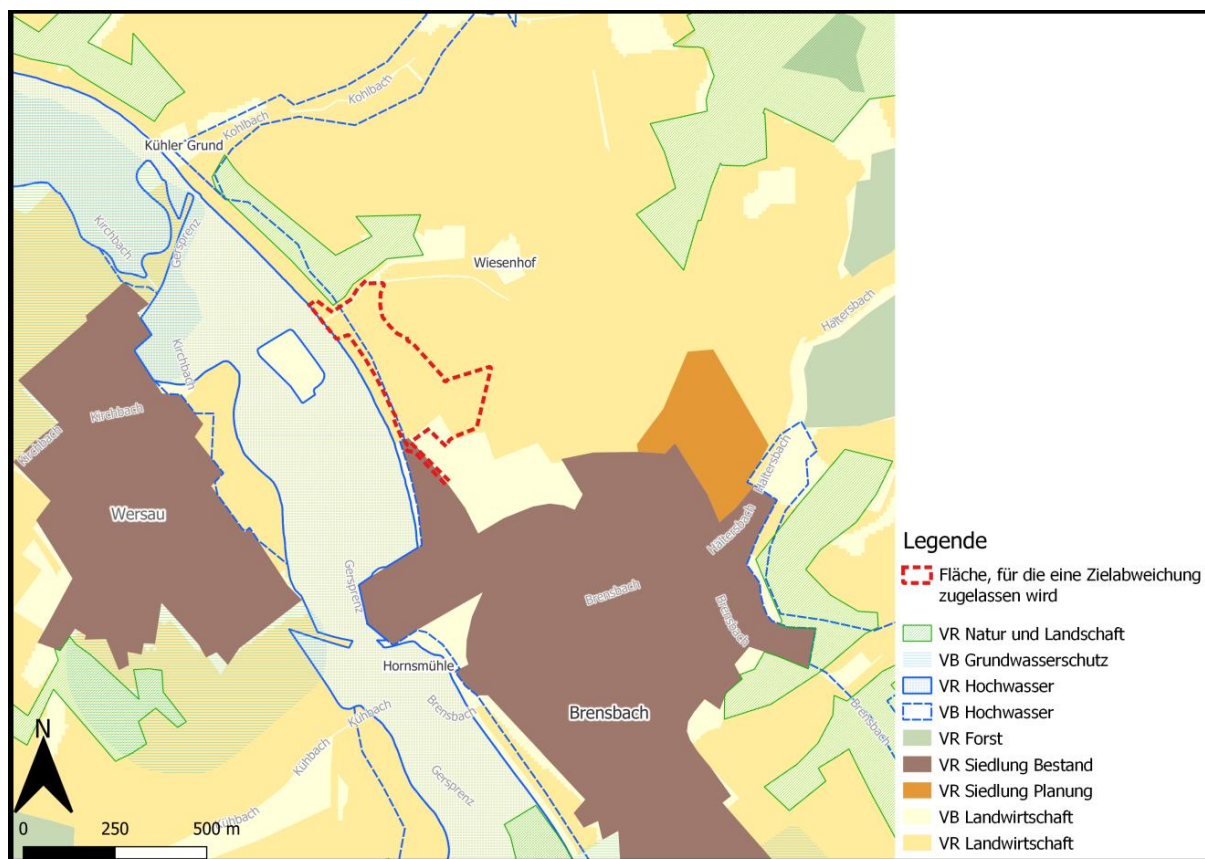


Abbildung 10: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird