



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 1 von 20

Stand: 31.01.2023



Gemeinde Brensbach
Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG
für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes
„Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“

KURZFASSUNG



Antragsteller: Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach
vertr. durch den Bürgermeister Rainer Müller
Ezyer Straße 5
64395 Brensbach

Bearbeitung: **IP-Konzept**
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal





Antrag:

Die Gemeinde Brensbach beantragt die Zulassung einer Abweichung von den gültigen Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) für die bauleitplanerische Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes in Kooperation mit der benachbarten Gemeinde Fränkisch-Crumbach auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemarkung Brensbach, die im geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen, um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Gewerbegrundstücken in den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach mit der Planung und der Umsetzung des interkommunalen Gewerbeparks bedienen zu können. Dies soll vor allem den bestehenden Betrieben in den Gemeinden zugutekommen, die aufgrund ihrer jetzigen Standorte zumeist in den geschlossenen Ortslagen nur wenig bis keine Expansionsmöglichkeit haben. Mit einem Angebot an adäquaten Neubauplächen sollen diese Unternehmen in der Gemeinde gehalten und ein Abwandern verhindert werden, um die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in den Orten auch in Zukunft sichern zu können. Zur zukunftsorientierten, nachhaltigen Stärkung des Gewerbebestandes Gersprenztal soll auch in angemessenem Rahmen Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Zur Umsetzung des Planvorhabens hat die Gemeinde Brensbach einen Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Brensbach im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Gegenstand des vorliegenden Antrages ist die Zielabweichung, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer Fläche von rund 8,16 ha ergeben und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Die Gemeinde Brensbach beantragt daher die Abweichung von den im gültigen RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen Zielen.

Brensbach, den 20.02.2023



Rainer Müller
Bürgermeister

Rainer Müller (Bürgermeister)



Antragsgegenstand:

Die Gemeinde Brensbach plant gemeinsam mit der Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach ein interkommunales Gewerbegebiet auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Brensbach. Das Plangebiet schließt im Süden an die bebaute Ortslage der Kerngemeinde Brensbachs an. Im Norden des Planbereiches befindet sich im Außenbereich der Odenwald-Schlachthof, mit dem geplanten Gewerbegebiet wird von daher ein städtebaulicher Lückenschluss vollzogen. Durch die Lagegunst an der B 38 verfügt der künftige interkommunale Gewerbepark über eine verkehrlich sehr gute Anbindung an das klassifizierte Straßennetz, ohne die Ortslagen der beteiligten Gemeinden zu belasten.

Zur Schaffung der notwendigen bauleitplanerischen Grundlagen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach dazu am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ und die dazugehörige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefasst. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Baufläche dar, jedoch ist diese vorbereitende Bauleitplanung nicht in die nachgegangene Ausweisung des RPS/RegFNP 2010 eingeflossen (Gegenstromprinzip).

Die für das Regelverfahren der Bauleitplanung vorgesehene frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst derzeit (Planstand Vorentwurf) eine Fläche von insgesamt rund 8,16 ha, wovon nur ca. 5,68 ha Bruttobaufläche als Gewerbegebiet festgesetzt wurden, die übrigen Flächenanteile sind z. B. als öffentliche Straßenverkehrsflächen für die notwendige äußere Erschließung oder als landwirtschaftliche Flächen im Südosten des Plangebietes festgesetzt.

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, da in den meist geschlossenen Ortslagen der beteiligten Gemeinden für bestehende Betriebe nur wenig bis keine Expansionsmöglichkeit besteht. Interkommunale Kooperationen sind dabei nichts Neues, sie werden in den unterschiedlichsten Formen bereits seit langem praktiziert, beispielsweise bei der Abwasser- und Abfallbeseitigung, beim Öffentlichen Personenverkehr oder im Tourismus und Fremdenverkehr. Nicht zuletzt aufgrund veränderter äußerer Rahmenbedingungen weiten sich mittlerweile Kooperationsbestrebungen thematisch aus. Ursachen hierfür sind unter anderem gewachsene Anforderungen, denen sich die Städte und Gemeinden gegenübersehen: Verschärfung des Wettbewerbs, Knappheit der öffentlichen Haushalte bei gleichzeitig erweiterten kommunalen Aufgabenstellungen und Rückgang der personellen Ressourcen, demographischer Wandel, anhaltende Suburbanisierungs- und Wanderungsprozesse. Auch die Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach können sich diesen Tendenzen nicht entziehen.



In der Zusammenarbeit bei der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes sollen die Planung, Nutzung und Vermarktung des Areals von den beteiligten Gemeinden gemeinsam betrieben werden, im konkreten Fall unter Mithilfe der Hessischen Landgesellschaft (HLG) als beteiligter Dritter. Da die Gemeinde Fränkisch-Crumbach selbst über keine adäquaten Flächen verfügt, erfolgt die Umsetzung des Gebietes vollständig auf der Gemarkung der Gemeinde Brensbach. Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit kann daher auch eine solche Gemeinde mitwirken, die mit keinen eigenen Flächenanteilen beitragen kann. Andererseits wird mit der gewählten Form der interkommunalen Planung auch der anderen Kommune ein Weg zu einer attraktiven Gesamtplanung eröffnet, die sie ohne die Partnerkommune so nicht hätte darstellen können. Primäre Intention und gemeinsamer Nenner dieser Kooperationen ist daher, durch die Bereitstellung eines entsprechend hochwertigen - und damit für potenzielle Investoren attraktiven - Flächenangebotes Arbeitsplätze in der und für die Region zu sichern bzw. neue zu schaffen. Vordergründig sollen daher mit einem Angebot an adäquaten Neubauflächen Betriebe in der Gemeinde gehalten und ein Abwandern verhindert werden, um die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in den Orten auch in Zukunft sichern zu können. Zur nachhaltigen Stärkung des Gewerbebestands Gersprenztal soll auch Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden. Die Gemeinden leisten damit einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Stabilisierung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Von daher sind interkommunale Gewerbegebiete von Bund und Bundesländern gewollt: Die Raumordnungspläne der meisten Länder fordern sogar aktiv deren Errichtung.

Die eingeleitete Bauleitplanung ist bisher nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst zu werten. Die Gemeinde Brensbach ist im RPS/RegFNP 2010 als Kleinzentrum eingestuft, die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe (**Zielverstoß Z3.4.2-4**). Ferner ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt (**Zielverstoß Z10.1-10**).

Gemäß **Ziel Z3.4.2-4** hat die bauleitplanerische Ausweisung von - hier: Gewerbegebieten - innerhalb der dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet mit einer Flächenausdehnung von ca. 5,68 ha Bruttobaufläche (**Zielverstoß Z3.4.2-7**) befindet sich in einer Fläche, die als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Nach Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 „Flächen für Gewerbe in den Städten und Gemeinden 2006 bis 2020“ ist für die Gemeinde Brensbach und für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach jeweils ein Flächenbedarf von <5 ha vorgesehen.

Gemäß **Ziel Z10.1-10** des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.



Aufgrund der v. g. Zielverstöße ist das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens erwachsen. Im Zuge der Zielabweichung soll erreicht werden, dass mit einer positiven Abweichungsentscheidung die Gemeinde zum Zweck der Sicherung gewerblichen Baulandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig unmittelbar an der Bundesstraße 38 gelegen und über diese optimal erschlossen. Städtebaulich betrachtet stellt der Standort den strukturellen Bezug zur bestehenden Ortslage Brensbachs dar und ist auch gut erreichbar aus der Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach. Das Gebiet weist daher eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu den interkommunal beteiligten Gemeinden auf und ist auch als städtebaulich integriert anzusprechen.

Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein interkommunales Gewerbegebiet sind weder in der Gemeinde Brensbach noch in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach verfügbar. Auch für die Entwicklung eigenständiger Gewerbegebiete in den jeweils beteiligten Standortgemeinden sind keine adäquaten Flächen verfügbar zu machen.

Räumliche Lage sowie städtebauliche / natürliche Grundlagen:

Die benachbarten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach liegen im Nordwesten des südhessischen Odenwaldkreises, etwa 20 km nordwestlich der Kreisstadt Erbach im Odenwald und ca. 25 km südöstlich der Stadt Darmstadt. Im Norden grenzt direkt der Landkreis Darmstadt-Dieburg an. In der Gemeinde Brensbach sind neben der Kerngemeinde noch 5 weitere Ortsteile zusammengeschlossen, Fränkisch-Crumbach hingegen umfasst nur die gleichnamige Gemarkung, Ortsteile sind keine eingegliedert.

Geografisch betrachtet liegen die Gemeinden an der Grenze zum benachbarten Landkreis Darmstadt-Dieburg, der regionalplanerisch dem Ordnungsraum zugeordnet ist, während der Odenwaldkreis dem ländlichen Raum angehört. Ganz im Sinne des Grundsatzes G3.1-3 des RPS/RegFNP 2010, nach dem der ländliche Raum neben den Ordnungs- und Verdichtungsräumen keinen „Restraum“ darstellt, sondern vielmehr nach 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 dazu beste Standortvoraussetzungen und die Möglichkeiten der Entwicklung in der interkommunalen Zusammenarbeit gesucht.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 6 von 20

In verkehrsbegünstigter Lage unmittelbar an der Bundesstraße 38 ist das Plangebiet sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Die B 38 stellt die direkte Verbindungsachse aus dem Ballungsgebiet Mannheim / Ludwigshafen – Weinheim im Südwesten dar mit Anbindung an die B 426 und der überregionalen Verkehrsachse B 26 u. a. zum Oberzentrum Darmstadt oder den Städten Dieburg, Aschaffenburg und den am Main gelegenen Zentren. Die Bundesstraßen sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ befindet sich im Norden der Gemeinde Brensbach und wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten, im Süden von der Ortslage der Gemeinde Brensbach und im Westen von der B 38. Im Norden geht von der B 38 der Ochsenwiesenweg ab als Zuwegung u. a. zum Odenwald-Schlachthof und einem Gewerbebetrieb im Außenbereich. Der Weg soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes als nördliche Hauptanbindung des Gewerbegebietes an die B 38 grundhaft ausgebaut werden und stellt zugleich den nördlichen Abschluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung dar.

Topografisch betrachtet ist das natürliche Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes deutlich bewegt. Das Gelände steigt von der B 38 im Westen mit rund 170 müNN nach Osten an der höchsten Stelle auf rund 185 müNN um bis zu 15 Meter an. Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich, zumeist intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten und Norden des Plangebietes befinden sich drei kleinere Gehölzinseln, die im Natureg-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als geschützte Biotope eingetragen sind. Für die nördlichen Biotope konnte bestimmt werden, dass es sich um intakte und aufgrund der Ausstattung gesetzlich geschützte Streuobstbestände nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 13 HAGBNatSchG handelt. Der Obstbaumbestand ist innerhalb einer Ackerfläche isoliert und kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden. Gemäß den Bestimmungen des § 30 BNatSchG wird für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

Hinsichtlich der Böden und des Baugrundes wurde auf der Ebene der Bauleitplanung eine Baugrunduntersuchung veranlasst. Hiernach stehen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen unter einer dünnen Oberbodenschicht Lösslehme an. Im Zuge der Erkundung wurde Wasser in einer Tiefe von 1,05 bis 2,43 m u GOK festgestellt, dies entspricht einer NN-Höhe von ca. 168,6 bis 169,0 m. Da der Planbereich im Nahbereich der Gersprenz liegt, die im Westen der B 38 – Trasse verläuft, sind auch höhere Wasserstände bis knapp unter GOK möglich.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 7 von 20

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete z. B. der Gersprenz oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Überschwemmungsgebiete der Gersprenz enden am westlichen Trassenverlauf der Bundesstraße; da diese topografisch deutlich höher liegt als die Aue der Gersprenz können mögliche Überflutungen den Straßenkörper der B 38 nicht überwinden.

Im Norden entlang des Ochsenwiesenweges verläuft zudem ein namenloses Gewässer, das nach der unterirdischen Querung der B 38 in die Gersprenz mündet. Der nach dem Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen liegt innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle, was die Zugänglichkeit des Gewässers und Pflege des Gewässerrandstreifens begünstigt. Restriktionen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde im November 2020 der Planbereich im Hinblick auf die Detektion archäologischer Befunde untersucht. Zusammengefasst konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass im Plangebiet eine Vielzahl an Strukturen erfasst wurden, für die ein archäologischer Hintergrund zwar möglich sei, eine gesicherte Ansprache dabei jedoch nicht gelinge. Vielmehr werde für den Großteil dieser Strukturen ein geologisch-bodenkundlicher oder moderner Kontext angenommen, auf mögliche Strukturen im Zusammenhang mit einer römischen villa rustica und entsprechender baulicher Strukturen wiesen die Ergebnisse keine überzeugenden Befunde auf.

Verkehrliche Anbindung:

An der Schnittstelle der Landkreise Odenwaldkreis und Darmstadt-Dieburg erfüllen die Gemeinden zu beiden Regionen einen strukturellen Bezug und die Standortvoraussetzungen für eine prosperierende zukunftsorientierte Entwicklung im ländlichen Raum.

Das interkommunale Gewerbegebiet liegt direkt an der Bundesstraße 38 und ist somit sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Die B 38 stellt die direkte Verbindungsachse aus dem Ballungsgebiet Mannheim / Ludwigshafen – Weinheim im Südwesten dar, über das Weschnitztal mit Fürth i. Odw. und Anbindung im Norden bei Reinheim an die B 426 und weiter an die B 26, welche als überregionale Verkehrsachse unter anderem das Oberzentrum Darmstadt mit den Städten Dieburg, Aschaffenburg und den am Main gelegenen Zentren wie Stockstadt und Aschaffenburg verbindet. Die Bundesstraßen sind im RPS/RegFNP 2010, für die B 38 im Abschnitt (Mannheim) - Viernheim - (Weinheim) - Fürth, für die B 426 im Abschnitt Darmstadt - Reinheim - Groß-Umstadt und für die B 26 im Abschnitt Darmstadt - Dieburg - (Aschaffenburg), jeweils als überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen ausgewiesen.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 8 von 20

Im Süden, zwischen den Gemeinden Brensbach und Reichelsheim, geht von der B 38 nach Osten die B 47 ab über die Stadt Michelstadt - mit Anbindung an die B 45 als im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Regionalachse Darmstadt/Hanau - Michelstadt/Erbach - (Eberbach) - bis ins badische Walldürn.

Ein Bahnanschluss besteht in der Gemeinde Brensbach selbst nicht, der Anschluss an das ÖPNV-Netz wird über den Busverkehr gesichert.

Flächennutzungsplan und Standortalternativen:

Für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes kommen ausschließlich solche Flächen in Betracht, die zum einen über die zusammenhängende Flächengröße verfügen und zum anderen auch verkehrlich geeignet sein müssen, den gewerblichen Ziel- und Quellverkehr möglichst ohne eine Beeinträchtigung der bestehenden Ortslagen abwickeln zu können. Der RPS/RegFNP 2010 sieht in den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach geeignet ausgewiesene Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe, Planung“ nicht vor.

Innerhalb der Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe, Bestand“ ist festzustellen, dass dort ausreichende Flächenreserven nicht (mehr) zur Verfügung stehen. Daher würde potentiell der Bedarf an zusätzlicxhen Gewerbegrundstücken z. B. durch eine räumliche Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebiete erfolgen können, sofern hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stünden. An der Schnittstelle zwischen den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach sind im RPS/RegFNP 2010 Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe, Bestand“ in räumlich zugewandter Lage ausgewiesen (im Nordosten von Fr.-Crumbach bzw. Südwesten des Brensbacher Ortsteils Nieder-Kainsbach); die Gebiete werden von der B 38 abgehenden Bahnhofstraße erschlossen, so dass grundsätzlich für die Entwicklung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes an dieser Schnittstelle zwischen den Gemarkungen eine potentielle flächenmäßige Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Gebiete nahe liegen würde. Dem stehen jedoch planerische Bedingungen entgegen.

Auf regionalplanerischer Ebene ist unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet „Südost“ auf Fränkisch-Crumbacher Gemarkung bis hin zur B 38 und südlich der Vorrangfläche in Nieder-Kainsbach (Gewerbegebiet „Schlangenäcker“) im Bereich der Gersprenz im RPS/RegFNP 2010 ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“, überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Der Auebereich der Gersprenz ist demzufolge von einer weiteren Siedlungsentwicklung zwischen den bestehenden Gebieten auf Fränkisch-Crumbacher und Brensbacher Gemarkung im Westen und Norden und der B 38 im Osten zugunsten des Gewässerschutzes freizuhalten.



Nördlich der Bahnhofstraße, in Gegenlage zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Südost“ auf Fränkisch-Crumbacher Gemarkung, ist im RPS/RegFNP 2010 „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, das überlagert wird mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fränkisch-Crumbach fehlt an dieser Stelle insbesondere eine geeignete Gewerbegebietsdarstellung, vielmehr ist in einem Bereich für die an die Bahnhofstraße direkt anliegenden landwirtschaftlichen Flächen ein Roteintrag vorhanden, die Fläche wurde in der Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.10.2009 zurückgestellt, so dass die bauleitplanerische Entwicklung dort nicht umzusetzen wäre.

Hingegen stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 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 sind. Für den Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ ist im Süden eine gewerbliche Baufläche (Planung), im nördlichen Abschnitt landwirtschaftliche Fläche dargestellt mit einer Option als Gewerbeerweiterungsfläche.

Somit wird der Darstellung des FNP teilweise und der beabsichtigten Bodennutzung grundsätzlich entsprochen, die Darstellung der Erweiterungsmöglichkeit ist jedoch nur als „nachrichtliche Information“ zu bewerten, so dass zur Schaffung einer rechtlich verbindlichen Entwicklungsgrundlage für diesen Teilbereich eine Änderung der FNP-Darstellung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ entspricht die städtebauliche Planungsabsicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und der Bebauungsplan kann dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesplanerisch ist die Gemeinde Brensbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ist nicht festgesetzt, sondern lediglich im äußersten Nordosten der Kerngemeinde eine Siedlungsentwicklungsfläche als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“.

Im nördlichen Anschluss an die bestehende Ortslage Brensbachs soll mit dem Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ eine räumliche Ergänzung und Fortführung der



bestehenden Gewerbegebiete entwickelt werden. Wenngleich auch im RPS/RegFNP 2010 die Bereiche der bestehenden Gewerbegebiete ausnahmslos als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen sind, so hat sich in der vergangenen städtebaulichen Entwicklung in den Flächen nordwestlich und nordöstlich der B 38 eine gewerbliche Entwicklung eingestellt. An diese Entwicklung der Vergangenheit knüpft nunmehr die hier plangegenständliche Entwicklungsabsicht an.

Bestehende Gewerbegebiete innerhalb
„Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und
Plangebiet

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet im Süden als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, angrenzend nach Norden dann als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, beide Gebiete werden durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert.

Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 hat in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Vorranggebiete sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet und sollen dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Sie sollen besonders die langfristige Sicherung geeigneter Böden für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten und bilden somit die räumlichen Schwerpunkte für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere für eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion, sie tragen damit erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Konkretisierend ist jedoch festzustellen, dass bereits die Darstellung der gewerblichen Zuwachsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einen Bereich berühren, der im RPS/RegFNP 2010 noch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (südlicher Abschnitt) bzw. als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (nördlicher Abschnitt der FNP-Zuwachsfläche) ausgewiesen ist. Im Sinne des herrschenden Gegenstromprinzips wäre hier bereits ein Abgleich der Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herzustellen gewesen, denn der FNP der Gemeinde Brensbach wurde im Jahr 2009 verabschiedet, hingegen wurde der RPS/RegFNP 2010 von der Regionalversammlung im Dezember 2010 beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) soll sich „die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume (...) in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“

An der Schnittstelle zwischen der Regional- und der Bauleitplanung können unterschiedliche Instrumente eingesetzt werden, wobei das Zielabweichungsverfahren als ein Sicherungsinstrument nach § 11 ROG zur Verfügung steht. Dabei dient das Zielabweichungsverfahren,



das auf Antrag die Abweichung von raumordnerischen Zielen zulässt, sofern diese aus Sicht der Raumordnung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, in erster Linie der Flexibilisierung der mittelfristig ausgerichteten Regionalplanung gegenüber der Bauleitplanung.

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche:

Ohne Frage wird das Gebiet durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt. Jedoch sind die umgebenden Nutzflächen im Süden, Osten und Norden ebenfalls in einer landwirtschaftlichen Nutzung, die Böden weisen vergleichbare Standortparameter auf wie die Böden im Plangebiet, insoweit erfüllen diese keine außergewöhnliche Funktion, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre. Hinzu kommt, dass eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante städtebauliche Entwicklung nicht zu befürchten ist und ausgeschlossen werden kann. Betroffen sind wenige Landwirte, die über ausreichend Bewirtschaftungsflächen an anderer Stelle verfügen.

Die Ackerflächen sind von der B 38 sowie aus der Ortslage Brensbachs aus gut zu erreichen, die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist somit auch nach Planverwirklichung sichergestellt. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergibt sich demzufolge nicht.

Auch vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es den planenden Kommunen nicht untersagt, gänzlich auf eine Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verzichten. Ein sparsamer Umgang verlangt einen geringen Verbrauch, der bevorzugt durch die Aktivierung innerörtlicher Flächen erbracht werden kann anstelle der Neuausweisung von Bauflächen. Die aktuellen Bedarfe an Gewerbeflächen lassen sich jedoch weder in der Gemeinde Brensbach noch in der Gemeinde Fränkisch-Crumbach im Innerortsbereich auch nur ansatzweise abdecken. Mit der interkommunalen Gebietsentwicklung kann der Verbrauch an naturhaftem („unverbrauchtem“) Boden flächenoptimiert auf den Umfang planerisch begrenzt werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist.

Durch eine interkommunale Kooperation kann mit der Bündelung des Flächenangebots für die Unternehmen der Flächenverbrauch gegenüber der Ausweisung einzelgemeindlicher Gebiete begrenzt werden. 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.



In der Abwägung der sich widerstreitenden Interessen, wie hier des Bodenschutzes und des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Nutzung, stößt jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung und Flächeninanspruchnahme abzielt, auf ein Interessensgeflecht, in dem die verschiedenen Belange kollidieren. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall wurde die Sicherung der Daseinsvorsorge z.B. durch die Sicherung von Arbeitsplätzen und der Mangel an geeigneten Erweiterungsflächen für das Gewerbe so hoch gewichtet, dass gezwungenermaßen die getroffene Abwägungsentscheidung dann zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Nutzung ausfallen muss.

Da die Böden innerhalb der Ackerflächen, die vom Plangebiet betroffen sind, faktisch keine außergewöhnliche Funktion innehaben, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wären und überdies auch kein landwirtschaftlicher Betrieb existenziell von der Planverwirklichung betroffen ist, wird die geplante städtebauliche Entwicklung als vertretbar bewertet.

Klimaschutz:

Hinsichtlich der konkurrierenden Belange mit dem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ist festzustellen, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich eine wertvolle klimaökologische Charakterisierung erfüllen können als Kaltluftentstehungsgebiet und damit mit einem hohen Schutzwertpotential zu klassifizieren sind. Durch die Nutzungsart als landwirtschaftliche Fläche / Acker bildet sich auf dem Areal lokale Kaltluft, die im und auch außerhalb des Plangebietes in der Lage ist, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließt, der Topografie folgend, hangabwärts nach Westen der Gersprenzaue zu, die selbst auch zur Kaltluftproduktion beiträgt.

Die zukünftige Wirkung der Flächen im Plangebiet werden diese Kaltluftproduktionsrate nicht mehr im heutigen Umfang leisten können, da versiegelte Flächen (Gebäude-/ Dachflächen, Lager-, Parkplatz- und Fahrwegflächen) zur Wärmespeicherung beitragen und die fehlende Verdunstung sowie reduzierte Abkühlung die Produktion kühlerer Luftmassen verhindern. Jedoch stellt bereits heute die B 38, welche unmittelbar im Westen des Plangebietes verläuft, eine Barriere für die hangabwärts zur Gersprenzaue strömende Kaltluft dar. Vielmehr wird dem Gewässerlauf der Gersprenz eine entscheidende Funktion zugeordnet, die Kaltluftmassen im Auebereich zu leiten und die Ortslagen mit ausreichend Frisch- und Kaltluft zu versorgen, was durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht gestört wird.

Dem Plangebiet kann überdies aufgrund der wenig vorhandenen Vegetation und der topografischen Lage zur Verkehrsachse B 38, welche einen relevanten Emittenten darstellt, keine



hohe lufthygienische Ausgleichfunktion zugemessen werden. Die intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Hangflächen sind baum- und strauchlos, so dass die wenigen Streuobstinseln hier keine maßgeblich prägende Funktion ausüben können.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet eingebettet ist, ist geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen, die ein aktives Kaltluftgeschehen darstellen. Durch die landwirtschaftlichen Flächen längs der Gersprenzaue ist das vorhandene Kaltluftvolumen somit überdurchschnittlich groß. Es ist davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabflusses ausreichend um- und überströmt werden und der Kaltluftstrom auch künftig als Ventilationsbahn bis zur Gersprenzaue erhalten wird.

Mit der Planumsetzung wird die derzeitige Funktion der Fläche des Geltungsbereiches als Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn in der Qualität zwar herabgesetzt, jedoch steht dem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus den umgebenden Freiflächen gegenüber. Eine Verschlechterung der Human-Biometeorologischen Bedingungen bei sommerlichen Wetterlagen ist nicht zu erwarten, da bei diesen Wetterlagen genügend Kaltluft aus der Umgebung zugeführt wird. Durch die Anströmungsrichtung und den Frischluftgebieten ist auch eine Verschlechterung der Luftqualität unwahrscheinlich.

Hiernach wird die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.

Ergebnis:

Eine Abweichung kann nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die beantragte Abweichungszulassung kann auf der Grundlage der vorstehend angeführten Gründe unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen werden,

- da die Planung keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 14 von 20

- da dem Belang einer interkommunalen, nachhaltigen und somit durch die Regionalplanung abgedeckten Gewerbegebietsentwicklung im Zuge der Abwägung unter den konkurrierenden Belangen eine höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Schaffung von wirtschaftlichen Grundlagen für die heimische Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft ausfallen muss,
- da die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser) berührt werden,
- da artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- da verfügbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.

Ob und inwieweit die Grundzüge berührt werden oder aber die Abweichung von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen „Wollen“. In Bezug auf dieses planerische Wollen darf der Abweichung keine derartige Bedeutung zukommen, dass das dem RPS/RegFNP zugrunde liegende „Grundgerüst“ und in sich abgestimmte Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss durch das planerische Wollen abgedeckt sein und sinngemäß im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Letzteres kann hinreichend zutreffend dadurch unterstellt werden, dass das Plangebiet in dem zwischenzeitlich vorliegenden Regionalen Entwicklungskonzept, das als Vorstufe für eine ausstehende Fortschreibung des Regionalplanes zu werten ist, als Entwicklungsfläche festgelegt ist.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Anlagen zur Kurzfassung:

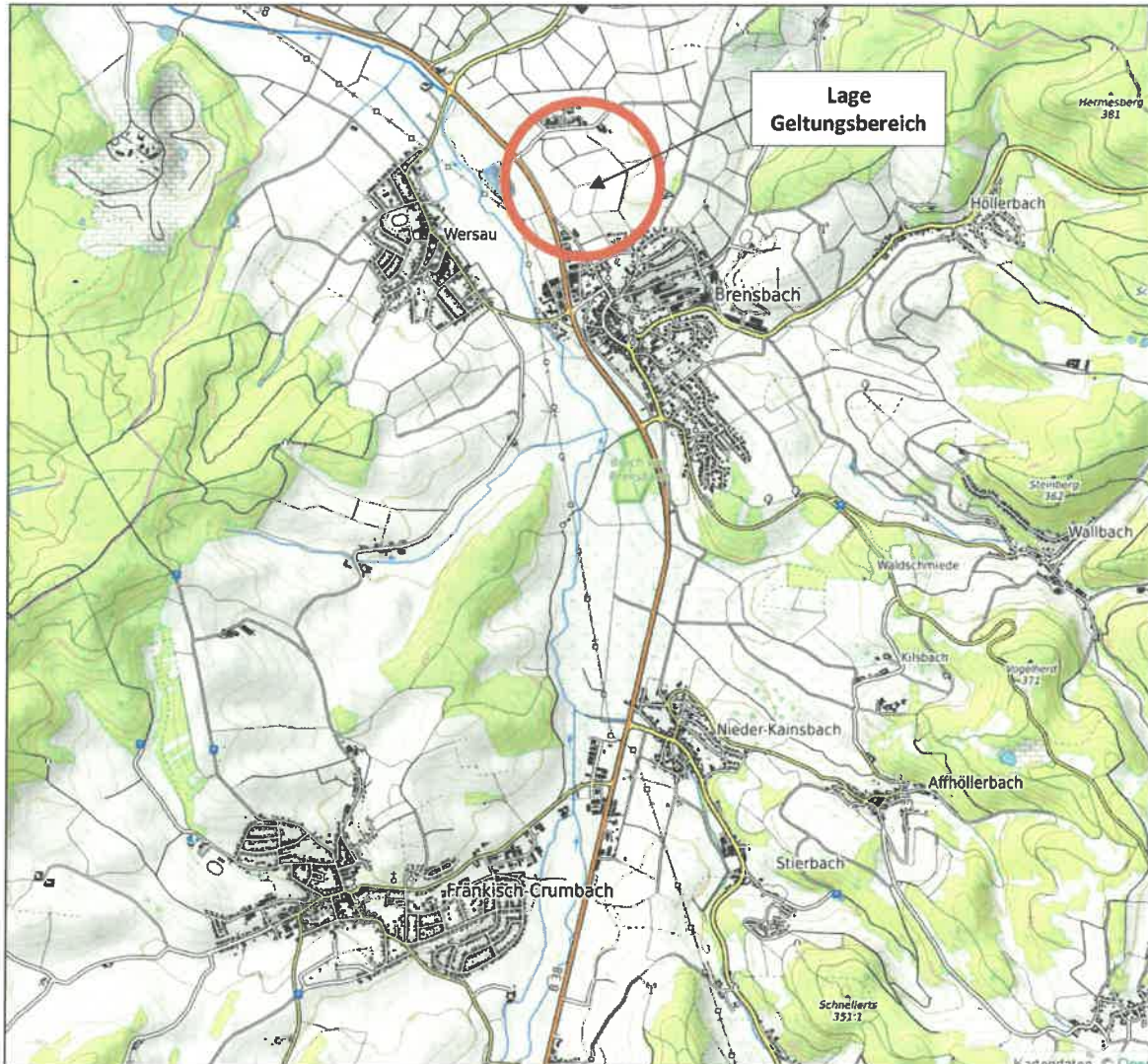


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; © megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 17 von 20

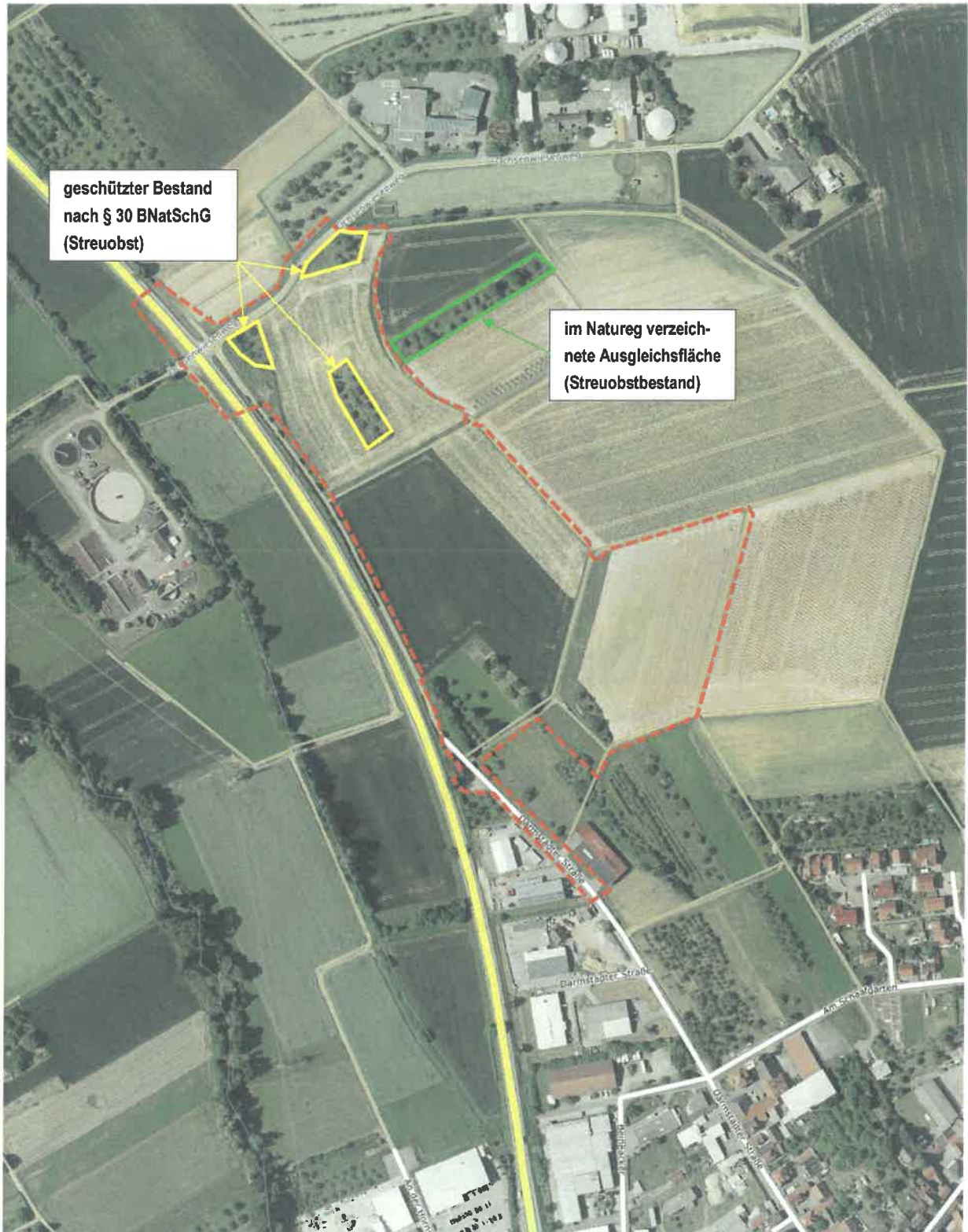


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches und der geschützten Biotope
Quelle: Geoportal Hessen



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

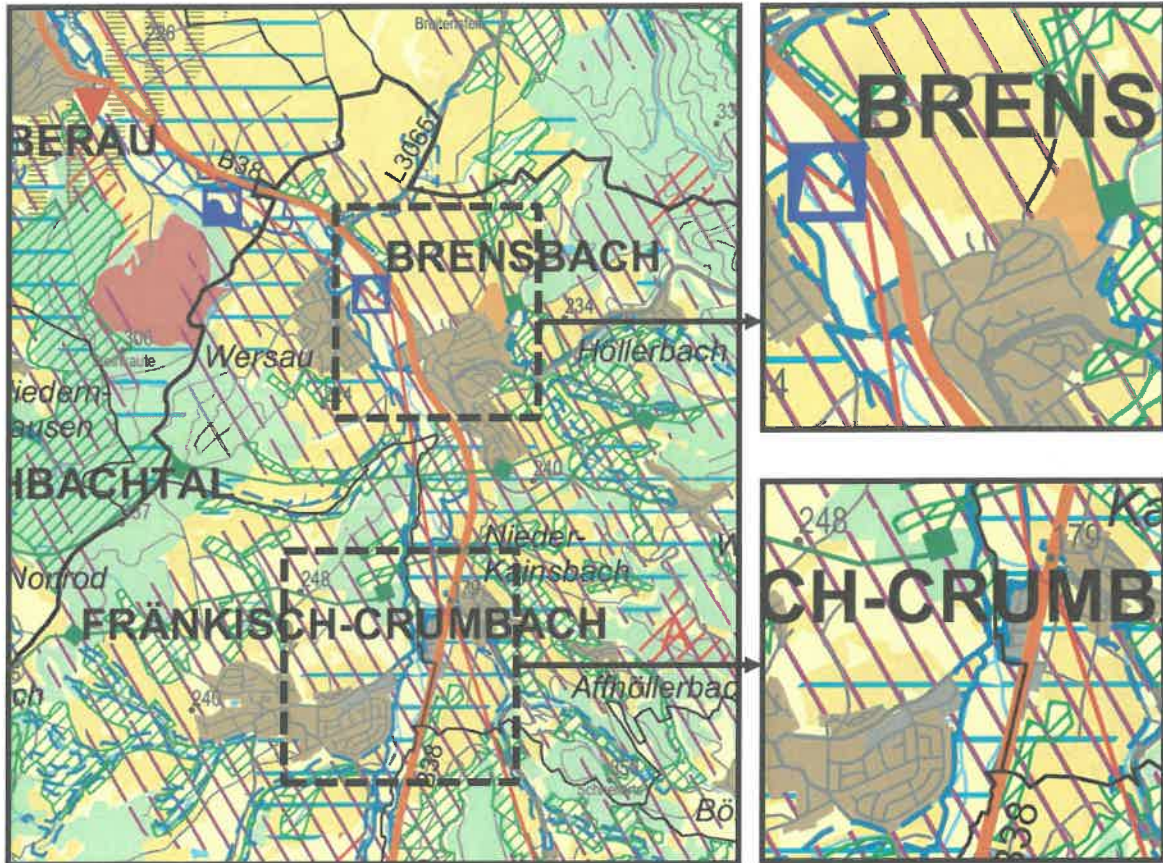


Abbildung 4a: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010

[Hrsg. Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Regierungspräsidium Darmstadt]

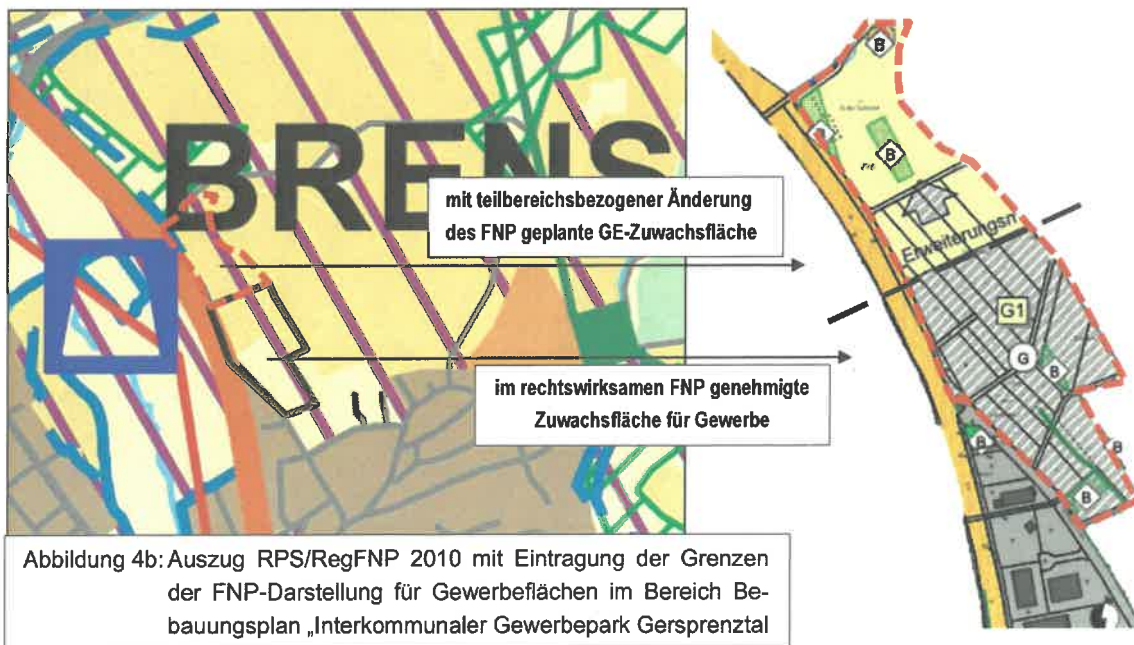


Abbildung 4b: Auszug RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung der Grenzen der FNP-Darstellung für Gewerbeflächen im Bereich Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“



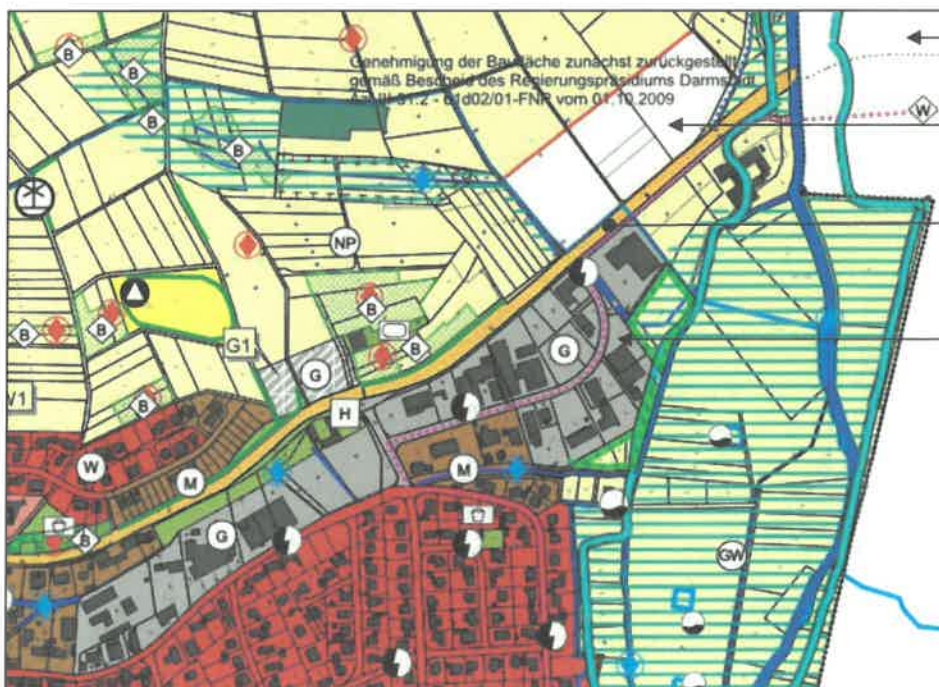
IP-Konzept
Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de



Geltungsbereich teilbereichs-
bezogene FNP-Änderung

Geltungsbereich B-Plan
„Interkommunaler Gewerbe-
park Gersprenztal“

Abbildung 5:
Auszüge aus den rechtswirksamen Flächen-
nutzungsplänen der Gemeinden Fränkisch-
Crumbach (links) und Brensbach (unten),
ohne Maßstab
Quellen: Gemeinden Fränkisch-Crumbach
(Bild links) und Brensbach (Bild unten)



Gemarkung Brensbach
als Baufläche in der FNP-
Genehmigung vom RP
zurückgestellt
Bahnhofstraße
Gewerbegebiet „Südost“



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

