BRENSBACH

ZWECKVERBAND „INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK GERSPRENZTAL“

Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ mit teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Entwurf

Mai 2026

IP-KONZEPT
Stadtplaner
Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
www.ip-konzept.de

Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes

„Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“

durch den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“

Trägerin der Bauleitplanung: Zweckverband
„Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“
Sitz: Ezyer Straße 5, 64395 Brensbach

Entwurfsverfasser:

IP-Konzept
Inh. Mario Helbing
Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
mail@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Hinweis:

Im nachfolgenden Text wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

Übersichtsplan

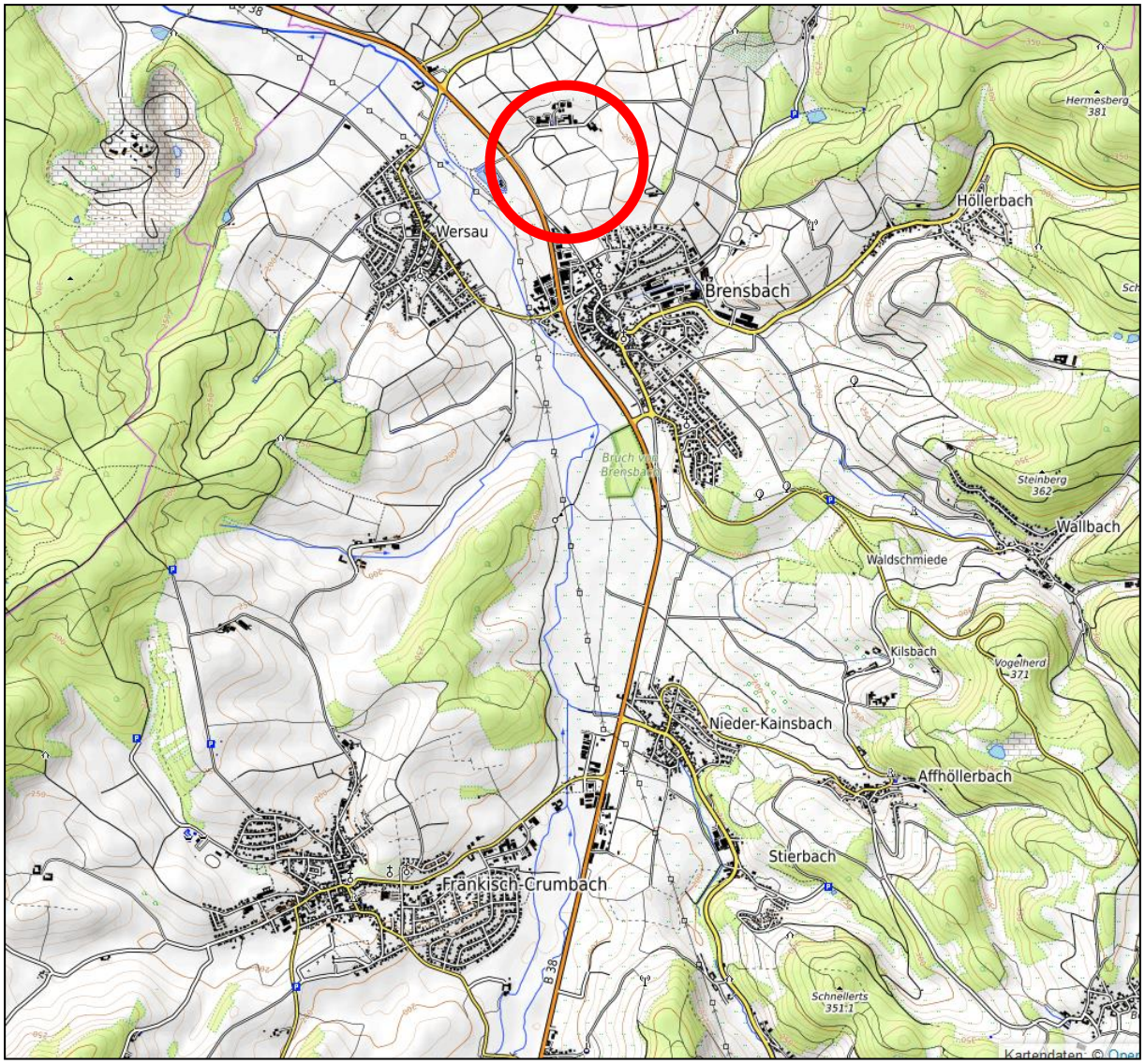


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung Plangebiet (ohne Maßstab)

Bildquelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	6
1.1	Anlass und Planungserfordernis	7
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	8
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld	10
1.4	Standortalternativenprüfung	14
2.	Übergeordnete Planungen und sonstige Plangrundlagen	19
2.1	Natura 2000 - Gebiete	19
2.2	Raumordnung und Landesplanung	21
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	24
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	26
3	Aufstellungsverfahren	28
3.1	Verfahrenswahl	28
3.2	Verfahrensdurchführung	28
3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	31
4	Städtebauliches Konzept	34
5	Inhalt und Begründung der Festsetzungen	35
5.1	Art der baulichen Nutzung	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
5.4	Verkehrsflächen, Zufahrten und Leitungen	37
5.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	37
5.6	Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlage	37
5.7	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen und Niederschlagswasser	37
5.8	Grünordnung, Dachbegrünung und Gestaltung unbebauter Flächen	38
5.9	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	39
5.10	Örtliche Bauvorschriften, Solarenergie und Werbung	39
5.11	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	39
6	Erschließung, Verkehr und Mobilität	40
7	Technische Infrastruktur, Wasserwirtschaft und Brandschutz	40
8	Umweltbelange, Artenschutz und Eingriffsregelung	41
8.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	41
8.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
8.3	Artenschutz	42
8.4	Monitoring	42
9	Boden, Baugrund, Grundwasser und Altlasten	42
10	Immissionsschutz, Störfallvorsorge und Nachbarschaftsschutz	43
11	Kultur- und Bodendenkmalschutz	44

© 2026 IP-Konzept

12 Landwirtschaftliche Belange 44
13 Flächenbilanz 45
14 Planverwirklichung, Bodenordnung und Kosten 45
15 Zusammenfassung der Abwägung und Beteiligungsreife 46
16 Fachgutachten und Anlagen 46

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

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 ca. 9,87 ha und schließt im Süden an die Ortslage der Kerngemeinde Brensbachs an. Im Norden des Planbereiches befindet sich im Außenbereich der ehemalige Schlachthof der Gemeinde Brensbach und eine Biogasanlage, mit dem geplanten Gewerbegebiet wird von daher ein faktischer 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.

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 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 Neubauflächen 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 nachhaltigen Stärkung des Gewerbestandorts Gersprenztal soll auch Raum für Neuansiedlungen geschaffen werden.

Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein interkommunales Gewerbegebiet sind weder in der Gemeinde Brensbach noch in Fränkisch-Crumbach vorhanden. Den Belangen der Landwirtschaft wird im Rahmen des Planverfahrens insoweit Rechnung getragen, dass von Seiten der Gemeinde Sorge getragen wurde, keine existenzbedrohende Situation für die im Plangebiet betroffenen Landwirte herbeizuführen. Eine Existenzgefährdung entsteht den betroffenen Landwirten durch den Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet des „Interkommunalen Gewerbeparks Gersprenztal“ nachweislich nicht.

Aufgrund der regionalplanerischen Diskrepanz wurde eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) erforderlich, da der Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Gemäß dem geltenden Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ vor. In ihrer Sitzung am 12.05.2023 hat die regionalversammluing Südhessen die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 und Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Antrags der Gemeinde Brensbach vom 15. Februar 2023 zugelassen, so dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zwischenzeitlich hergestellt ist.

1.1 Anlass und Planungserfordernis

In den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach sowie generell in den Gemeinden des Odenwaldkreises ist es mitunter anspruchsvoll, geeignete Standorte für Gewerbebetriebe zu finden: entweder stehen topografische Bedingungen konträr zur Gewerbeansiedlung, bedingt sowohl durch stark bewegtes Gelände als auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei flachen Standorten, oder die gewerbliche Nutzung muss mit der vorherrschenden Wohnnutzung in den Ortskernen konkurrieren. Des Weiteren kommt vielerorts im Odenwald eine, mit den angrenzenden Landkreisen verglichen, nachteiligere Standortqualität aufgrund der Verkehrsanbindung erschwerend hinzu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ und parallel im Verfahren betriebenen teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in der Gemeinde Brensbach für ein mit der Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach geplantes interkommunales Gewerbegebiet geschaffen werden. Interkommunale Kooperationen sind dabei nichts Neues, sie werden in den unterschiedlichsten Formen bereits seit langem auch in den beteiligten Gemeinden praktiziert, beispielsweise bei der Abwasser- und Abfallbeseitigung und 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 sowie auch anhaltende Suburbanisierungs- und Wanderungsprozesse. Auch die beteiligten 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. Die Gemeinden leisten damit einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Stabilisierung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Gleichzeitig bündeln sie in

mehrfacher Hinsicht Kräfte und schöpfen Ressourcen effizienter aus. Von daher sind interkommunale Gewerbegebiete von Bund und Bundesländern gewollt: Die Raumordnungspläne der meisten Länder fordern sogar aktiv deren Errichtung.

Der interkommunale Gewerbepark wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geplant, wobei für eine abgestimmte und an die beabsichtigte Entwicklung des Gewerbeparks angepasste Gebietsnutzung eine Konkretisierung dahingehend erfolgte, welche Nutzungen zulässig sein sollten. Flächenintensive, wenig arbeitsplatzfördernde oder auch umweltkritische Nutzungen wurden von vorne herein ausgeschlossen. Gewünscht ist vielmehr ein kleinmaßstäbig auf die Bedarfe der beteiligten Gemeinden abgestimmter ausgewogener Branchenmix aus Handwerk, produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen.

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Planfläche ist planungsrechtlich als eine Fläche im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Aufgrund der Lage im Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Realisierung der Planung auch eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ durchzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach stellt den Planbereich im südwestlichen Bereich zwar bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ dar, die Anpassung der Darstellung wird jedoch für den nördlichen Gebietsteil notwendig (nördlich der bereits dargestellten Gewerbeflächen bis hin zum bestehenden Ochsenwiesenweg), da hierfür keine verbindliche Darstellung mit Blick auf die geplante Nutzung als Gewerbegebiet gegeben ist.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

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. Neben der Kerngemeinde Brensbach sind noch fünf weitere Ortsteile - Affhöllerbach, Höllerbach, Nieder-Kainsbach, Wallbach und Wersau zusammengeschlossen. Fränkisch-Crumbach hingegen umfasst nur die gleichnamige Gemarkung, Ortsteile sind keine eingegliedert.

Geografisch betrachtet sind die Gemeinden Teil der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Im Nordwesten des Odenwaldkreises liegen sie 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 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 dazu beste Standortortvoraussetzungen.

In verkehrsbegünstigter Lage befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet unmittelbar angrenzend an die 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. 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 bayrische Walldürn.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ befindet sich im Norden der Gemeinde Brensbach; der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 98.701 m², wovon ca. 44.845 m² Netto-Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Die übrigen Flächenanteile sind z. B. als öffentliche Straßenverkehrsflächen für die notwendige äußere Erschließung, als landwirtschaftliche Flächen zur Bestandssicherung oder als Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebietes festgesetzt.

Das Plangebiet 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 zum ehemaligen Brensbacher Schlachthof und zu einer Biogasanlage und schließt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Norden hin ab. Der Ochsenwiesenweg soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes als nördliche Hauptanbindung des Gewerbegebietes an die B 38 grundhaft ausgebaut werden, von daher wurde der Einmündungsbereich in die B 38 integraler Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster zur räumlichen Lage des Geltungsbereichs

Quelle: HLBG (2025): Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, mit eigenen Eintragungen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz-strichlierte Umgrenzung, unmaßstäblich)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und besitzt keine eigene städtebauliche und / oder funktionale Prägung. Er stellt sich vielmehr als ein sowohl aus landschaftspflerischer als auch aus landwirtschaftlich Sicht gewichtig zu bewertender Frei- und Nutzraum dar, der im Übergangsbereich zwischen unterschiedlich strukturierten Nutzungszusammenhängen liegt. Seine städtebauliche Einordnung ergibt sich ausschließlich aus den angrenzenden Nutzungen, die eine insgesamt deutlich heterogene, funktional gegliederte Umgebung bilden. Nördlich dominieren mit dem ehemaligen Schlachthof und der Biogasanlage gewerblich-infrastrukturelle Nutzungen mit zumeist großmaßstäblichen Anlagen, technischer Infrastruktur, betrieblichen Freiflächen und entsprechend betriebsbedingten Emissionen. Im Nordwesten setzt sich diese Prägung mit der Kläranlage fort, sodass sich insgesamt ein zusammenhängender Bereich mit infrastrukturell-technischem Charakter ergibt.

© 2026 IP-Konzept

Der westliche Gebietsrand wird durch die Bundesstraße 38 gebildet, die als übergeordnete und überregionale Verkehrsinfrastruktur eine deutliche räumliche und funktionale Zäsur darstellt. Neben ihrer trennenden Wirkung begründet sie zugleich eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Standorts und unterstreicht dessen grundsätzliche Eignung für Nutzungen mit einem erhöhten Erschließungsbedarf. Im Westen der B 38 liegt die Aue der Gersprenz.

Südlich des Geltungsbereichs schließt die Darmstädter Straße mit dem angrenzenden Ortskern an. Dieser Bereich weist im Übergangsbereich zum Plangebiet eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen und gewerblichen Anteilen auf und geht im weiteren Verlauf in die gewachsene Ortslage Brensbachs über. Die dort vorhandene kleinteilige, überwiegend wohnbaulich geprägte Struktur bildet einen deutlichen Kontrast zu den nördlich gelegenen großmaßstäblichen Infrastrukturnutzungen.

Aus städtebaulicher Sicht befindet sich der Geltungsbereich somit in einer klar definierten Übergangslage zwischen technisch-gewerblich geprägten Nutzungen und der gewachsenen Ortsstruktur. Diese Lage ist planerisch von besonderer Bedeutung, da sie die Möglichkeit eröffnet, eine ordnende und vermittelnde Funktion im Sinne einer funktionalen Arrondierung und Gliederung des Siedlungsgefüges zu übernehmen.

Vor dem Hintergrund der im Umweltbericht dezidiert dargestellten Betroffenheit verschiedener Schutzgüter ist die Entwicklung des Standorts besonders zu begründen. Städtebaulich ist hierbei maßgeblich, dass es sich um eine Fläche handelt, die bereits durch umliegende Nutzungen erheblich vorgeprägt ist. Insbesondere die angrenzenden Infrastrukturanlagen sowie die Bundesstraße führen zu Vorbelastungen (u. a. durch Emissionen, visuelle Beeinträchtigungen und Zerschneidungseffekte), wodurch die Eignung der Fläche für sensible Nutzungen eingeschränkt und gleichzeitig für eine bauliche Entwicklung im funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen gestärkt wird. In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist diese Vorprägung als wesentliches Argument zugunsten einer Entwicklung heranzuziehen.

Darüber hinaus entspricht die Inanspruchnahme der Fläche den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die Entwicklung konzentriert sich auf einen Bereich, der bereits durch Infrastruktur und Siedlungsansätze eingerahmt ist, und vermeidet somit eine weitere Zersiedelung bislang ungestörter Freiräume an anderer Stelle. Es handelt sich insofern um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die interkommunale Bedeutung des Standorts. Die vorhandenen Nutzungen (Biogasanlage, Kläranlage, ehemalige Schlachthofnutzung) erfüllen Funktionen, die über die Gemeindegrenzen hinausreichen. Eine Weiterentwicklung des Geltungsbereichs bietet die Möglichkeit, diese bereits bestehenden infrastrukturellen und

gewerblichen Strukturen zu sichern, zu ergänzen und gegebenenfalls zu bündeln. Dies entspricht dem Leitbild einer abgestimmten, interkommunal koordinierten Flächenentwicklung, wie sie auch in der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 ROG) gefordert wird. Durch die Nutzung eines bereits vorbelasteten und infrastrukturell gut angebundenen Standorts können Synergieeffekte genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen in anderen Kommunen reduziert werden.

Zugleich trägt die Entwicklung dazu bei, Nutzungskonflikte zwischen vorhandenen gewerblich-infrastrukturellen Anlagen und sensibleren Nutzungen räumlich klarer zu ordnen. Durch eine gezielte städtebauliche Konzeption kann der Geltungsbereich als Puffer- bzw. Übergangszone ausgestaltet werden, die sowohl den Anforderungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen als auch den Belangen der südlich anschließenden Ortslage gerecht wird. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Konfliktbewältigung im Sinne des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) dar.

Zusammenfassend ergibt sich die städtebauliche Begründung für die gegenständliche Entwicklung des Geltungsbereichs aus:

- der Lage in einem bereits vorgeprägten und infrastrukturell erschlossenen Bereich,
- der Funktion als Übergangs- und Arrondierungsfläche zwischen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen,
- der Vermeidung einer Inanspruchnahme weniger belasteter Freiräume an anderer Stelle,
- den Möglichkeiten einer interkommunal abgestimmten und funktional sinnvollen Weiterentwicklung bestehender Nutzungen
- und der Ermangelung geeigneter Alternativstandorte an besser geeigneten Stellen.

Vor diesem Hintergrund überwiegen im Rahmen der planerischen Abwägung die städtebaulichen und raumordnerischen Vorteile der Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft, sofern entsprechende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die städtebauliche Begründung für die Entwicklung ergibt sich insbesondere aus der bereits vorhandenen Vorprägung durch umliegende Infrastruktur, damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Betroffenheit der Schutzgüter ist festzustellen, dass es sich um einen Standort handelt, bei dem eine städtebauliche Entwicklung bzw. siedlungsstrukturelle Bündelung gegenüber einer Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Freiräume vorzugswürdig ist (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ergänzend sind interkommunale Aspekte zu berücksichtigen, da die angrenzenden Anlagen Funktionen für einen größeren Einzugsbereich erfüllen und eine Weiterentwicklung zu einer effizienteren Flächennutzung sowie zur Bündelung infrastruktureller Nutzungen beitragen kann (§ 2 Abs. 2 ROG).

Aus den beschriebenen Rahmenbedingungen lassen sich konkrete Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans ableiten:

→ Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Nutzung sollte sich an der vorhandenen Prägung orientieren und gleichzeitig Konflikte minimieren. In Betracht kommen insbesondere gewerbliche Bauflächen (GE) oder eingeschränkte Gewerbegebiete, ggf. auch Sondergebiete mit spezifischer Zweckbestimmung, die eine funktionale Ergänzung zu den bestehenden Anlagen darstellen. Emissionssensible Nutzungen (insbesondere Wohnen) sind aufgrund der Vorbelastungen nur eingeschränkt oder in klar abgegrenzten Teilbereichen vorzusehen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt ohne konkrete Vorhabensbezüge, wäre die Festsetzung eines Sondergebiets wenig zielführend.

→ Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung sollte einen Übergang zwischen den großmaßstäblichen Anlagen im Norden und der kleinteiligeren Struktur im Süden herstellen. Dies kann durch eine abgestufte Höhenentwicklung (z. B. geringere Gebäudehöhen zum Ortsrand hin), differenzierte Grundflächenzahlen (GRZ) sowie angepasste Baumassen erfolgen. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Einfügung und Vermeidung abrupter Maßstabssprünge.

→ Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine flexible Bauweise ist vorzusehen, die sowohl gewerblichen Anforderungen als auch einer geordneten städtebaulichen Struktur gerecht wird. Baugrenzen sollten so festgesetzt werden, dass eine klare Raumkante zur B 38 bzw. zum Ortsrand ausgebildet werden kann, während zu den infrastrukturellen Nutzungen hin eher funktionale Strukturen möglich sind.

→ Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)
Die im Umweltbericht dargestellten Eingriffe erfordern eine konsequente Integration von Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Städtebaulich und landschaftspflegerisch sinnvoll ist die Ausbildung von randlichen Grünstrukturen, insbesondere gegenüber dem angrenzenden Außenbereich sowie zu den angrenzenden Nutzungen. Diese übernehmen Funktionen der landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung.

→ Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die verkehrliche Erschließung sollte die vorhandene Lagegunst zur B 38 nutzen, ohne zusätzliche Belastungen für die Ortslage zu erzeugen. Eine klare Trennung von Durchgangs- und Erschließungsverkehr ist anzustreben. Zudem sind leistungsfähige Anbindungen für gewerbliche Nutzungen sicherzustellen.

→ Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Bauordnungsrecht)
Zur Sicherstellung eines geordneten Ortsbildes, insbesondere im Übergang zur Ortslage, können gestalterische Festsetzungen (z. B. zu Gebäudehöhen, Fassadengliederung, Dachformen) getroffen werden, um eine angemessene Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten.

© 2026 IP-Konzept

Gesamtbewertung:
Die dargestellten Parameter zeigen, dass die Entwicklung des Geltungsbereichs nicht nur zulässig, sondern aus städtebaulicher Sicht geboten ist, um die vorhandenen Strukturen zu ordnen, Nutzungskonflikte zu minimieren und eine effiziente Flächennutzung zu gewährleisten. Die Bauleitplanung hat dabei die Aufgabe, die besondere Lage zwischen gewerblich-infrastrukturellen Nutzungen und gewachsener Ortsstruktur planerisch zu übersetzen und durch differenzierte Festsetzungen eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

1.4 Standortalternativenprüfung

Mit dem Aufstellungsverfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB eine umfassende und belastbare Alternativenprüfung durchgeführt. Diese folgt dem aus dem Abwägungsgebot sowie dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz resultierenden Erfordernis, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen.

Nach der ständigen Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Alternativenprüfung nur dann rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange eindeutig als die bessere, weil insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Ein Anspruch auf die Wahl der „optimalsten“ oder aus Sicht einzelner Betroffener günstigsten Lösung besteht hingegen nicht. Der Gemeinde steht vielmehr ein weiter planerischer Gestaltungsspielraum zu, der gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist. Die gerichtliche Kontrolle beschränkt sich darauf, ob eine eindeutig vorzugswürdige Alternative unberücksichtigt geblieben ist; dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Pflicht zur Alternativenprüfung ist dabei nicht auf Umweltbelange beschränkt, sondern umfasst sämtliche abwägungserheblichen Gesichtspunkte, insbesondere auch städtebauliche, verkehrliche, wirtschaftliche, eigentumsrechtliche und raumordnerische Belange. Zu prüfen sind jedoch nur solche Alternativen, die sich nach Lage der Dinge ernsthaft anbieten und zur Erreichung des verfolgten Planungsziels geeignet erscheinen bzw. hätten aufdrängen müssen. Eine gemeindeweite (in den beteiligten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach), flächendeckende Suche nach beliebigen Alternativflächen ist hingegen nicht erforderlich. Maßgeblich ist vielmehr, ob sich unter Berücksichtigung der konkreten siedlungsstrukturellen und funktionalen Anforderungen Standorte aufdrängen, die rechtlich zulässig, tatsächlich verfügbar, wirtschaftlich tragfähig und funktional geeignet sind. Nicht einzubeziehen sind demgegenüber rein theoretische, eigentumsrechtlich nicht aktivierbare oder aufgrund entgegenstehender Fachplanungen ersichtlich ausscheidende Optionen.

Ausgangspunkt der Alternativenprüfung ist das konkrete städtebauliche Ziel der Planung. Dieses besteht in der Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebiets zur Deckung des nachweislich bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in den beteiligten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach. Insbesondere ortsansässige Betriebe verfügen innerhalb der gewachsenen Ortslagen über keine ausreichenden Erweiterungs- oder Umsiedlungsmöglichkeiten. Die Planung dient der Sicherung bestehender Arbeitsplätze, der Vermeidung betrieblicher Abwanderungen sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Im ersten Schritt wurde geprüft, ob der Bedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Dies entspricht dem gesetzlich normierten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Untersuchung vorhandener Baulücken, Nachverdichtungspotenziale sowie potenzieller Konversionsflächen hat jedoch ergeben, dass innerhalb der bebauten Ortslagen keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Potenziale wurden nicht nur abstrakt betrachtet, sondern konkret hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit, Aktivierbarkeit und funktionalen Eignung bewertet. Soweit einzelne Flächen grundsätzlich vorhanden sind, scheitert deren Aktivierung regelmäßig an eigentumsrechtlichen Restriktionen, fehlender Verkaufsbereitschaft oder funktionalen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Immissionsschutzkonflikte mit angrenzenden Wohn- oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen. Zudem fehlen zusammenhängende, für moderne Gewerbebetriebe geeignete Flächenzuschnitte. Die Gemeinde durfte daher tragfähig davon ausgehen, dass Maßnahmen der Innenentwicklung das verfolgte Planungsziel nicht in vergleichbarer Weise erfüllen können.

Im nächsten Schritt wurden Standortalternativen im Außenbereich geprüft, soweit sie sich unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Anforderungen ernsthaft aufdrängten. Aufgrund der Zielsetzung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit leistungsfähiger Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kamen hierbei insbesondere Standorte im funktionalen Zusammenhang mit der Bundesstraße B 38 in Betracht. Naheliegend wäre insoweit eine Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete entlang der B 38 im Bereich der Schnittstelle zwischen den Gemarkungen Brensbach und Fränkisch-Crumbach gewesen.

Im Südwesten des Brensbacher Ortsteils Nieder-Kainsbach ist parallel zur B 38 bis zur westlichen Gemarkungsgrenze ein kleinflächiges „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen. Für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist im Nordosten eine kleinteilige Festsetzung für ein „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ gegeben. Vorranggebiete Gewerbe Planung sind im geltenden RPS/RegFNP 2010 als auch im derzeit im Verfahren befidlichen Vorentwurf/Entwurf des RPS/RegFNP 2025 nicht ausgewiesen. Unter diesen raumordnerischen Voraussetzungen wäre daher allenfalls eine Entwicklung in den jeweils beteiligten Gemeinden unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 Hektar zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft möglich.

Z3.4.2-4: Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte 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. [RPS/RegFNP 2010]

Die in den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach ausgewiesenen Vorranggebiete sind räumlich zueinander zugeordnet und werden beide über die nach Westen von der B 38 abgehende Bahnhofstraße erschlossen, so dass grundsätzlich für die Entwicklung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes an der Schnittstelle der Gemarkungen Brensbach (Nieder-Kainsbach) und Fränkisch-Crumbach eine potentielle flächenmäßige Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Gebiete östlich an das Gewerbegebiet „Südost“ auf Fränkisch-Crumbacher Gemarkung bis hin zur B 38 und südlich der Vorrangfläche in Nieder-Kainsbach (Gewerbegebiet „Schlangenäcker“) nahe liegen würde.

Diese Flächen wurden jedoch aufgrund entgegenstehender übergeordneter planerischer Festlegungen als nicht entwicklungsfähig bewertet. Der zwischen den bestehenden Gewerbegebieten gelegene Auenbereich der Gersprenz ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Grundwasserschutz ausgewiesen. Diese Festlegungen verfolgen gewichtige öffentliche Belange und schließen eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich aus.

Auch die nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen der Gemarkung Fränkisch-Crumbach stellen keine geeignete Alternative dar. Diese sind im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und zusätzlich mit Vorbehaltsgebieten für Klimafunktionen und Grundwasserschutz überlagert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan fehlt darüber hinaus die erforderliche Darstellung als gewerbliche Baufläche; vielmehr wurde der Bereich im Rahmen der Genehmigung mit einem sogenannten „Roteintrag“ versehen und planerisch zurückgestellt. Eine bauleitplanerische Entwicklung ist dort daher nicht umsetzbar.

Hingegen weist das vorliegende Plangebiet bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach in weiten Teilen eine vorbereitende Darstellung als gewerbliche Baufläche auf. Lediglich der nördliche Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche mit einer nachrichtlichen Erweiterungsoption gekennzeichnet, sodass insoweit eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird. Diese Ausgangslage stellt einen erheblichen städtebaulichen Vorteil gegenüber anderen Standorten dar, da hier bereits planerische Vorbereitungen bestehen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde zudem untersucht, ob eine Beschränkung der Entwicklung auf den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten südlichen Teilbereich

möglich und ausreichend wäre. Eine solche Lösung würde zwar zu einer geringeren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führen, erweist sich jedoch aus mehreren Gründen als nicht gleich geeignet. Insbesondere wäre bei einer solchen Teilentwicklung keine leistungsfähige äußere Erschließung des Gebietes möglich. Die direkte Anbindung über den Ochsenwiesenweg an die Bundesstraße B 38 könnte nicht realisiert werden. Stattdessen müsste die Erschließung vollständig über die bestehenden innerörtlichen Straßen erfolgen. Dies würde zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen innerhalb der Ortslage führen. Die mit dem Gewerbegebiet verbundenen Ziel- und Quellverkehre, insbesondere der Schwerlastverkehr, würden unmittelbar durch schutzwürdige Wohnbereiche geführt und dort zu Nutzungskonflikten führen. Demgegenüber ermöglicht erst die Einbeziehung der nördlichen Flächen eine direkte und leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz unter Vermeidung innerörtlicher Konflikte.

Darüber hinaus wäre die verbleibende Fläche bei einer Beschränkung auf den südlichen Teilbereich hinsichtlich Größe und Zuschnitt nicht geeignet, den Bedarf der ansässigen Betriebe beider Gemeinden zu decken. Möglicherweise würde der Bedarf der plangebenden Gemeinde Brensbach innerhalb der südlichen Teilfläche gedeckt werden können, der Gedanke und die städtebaulichen Vorzüge einer interkommunalen Entwicklung würden mit dieser Lösung nicht umzusetzen sein. Der interkommunale Ansatz der Planung stellt auf eine gewisse Mindestgröße und funktionale Geschlossenheit ab, nicht bei der Reduzierung auf eine Teilfläche in der angestrebten Weise nicht umgesetzt werden könnte. Eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung wäre aufgrund der ungünstigen Relation zwischen Infrastrukturaufwand und vermarktbarer Fläche ebenfalls nicht gewährleistet.

Weitere Potenzialflächen in den Gemeindegebieten wurden geprüft, soweit sie sich unter Berücksichtigung der Planungszielsetzung überhaupt ernsthaft aufdrängten. Diese erweisen sich jedoch aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen, entgegenstehender Darstellungen im Flächennutzungsplan oder zusätzlicher Restriktionen – insbesondere durch landwirtschaftliche Vorrangfunktionen, wasserwirtschaftliche Belange oder klimatische Funktionen – als nicht entwicklungsfähig. Flächen mit vergleichbarer verkehrlicher Lagegunst, insbesondere mit unmittelbarer Anbindung an das überörtliche Straßennetz und gleichzeitig gegebener planungsrechtlicher Umsetzbarkeit, sind innerhalb der Gebiete der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach nicht vorhanden. Eine in den beteiligten Gemeinden flächendeckende Alternativsuche war insoweit nicht erforderlich, da sich aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Anforderungen nur Standorte im funktionalen Zusammenhang mit der B 38 ernsthaft aufdrängten, da andernfalls gewerbliche Zielverkehre, insbesondere Schwerlastverkehre, in Lagen abseits der Bundesstraße zumeist unmittelbar durch schutzwürdige Wohnbereiche geführt würden. Aufgrund der dörflich gewachsenen Strukturen der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach ist die verkehrliche Erreichbarkeit innerörtlicher Flächen nur über die einstige „Dorfstraße“ als zentrale Erschließungsachse möglich, von der aus Verzweigungen in die einzelnen Quartiere erfolgen.

Sowohl in der Gemeinde Brensbach als auch in Fränkisch-Crumbach sind die Ortsdurchfahrten nicht für gewerblichen Schwerlastverkehr und eine planbedingte Zunahme von Verkehren insgesamt geeignet, zumal der Querschnitt durch unmittelbar an den Straßenraum angebaute Gebäude zusätzlich eingeengt wird.

Auch unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wurde die Flächeninanspruchnahme geprüft. Zwar handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit grundsätzlich guter Eignung, jedoch erfüllen diese keine herausgehobene Sonderfunktion. Vergleichbare Böden sind im näheren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden. Zudem wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe eintreten.

Unter Umweltgesichtspunkten weist der gewählte Standort ebenfalls keine besonderen Konfliktlagen auf. Schutzgebiete sind nicht betroffen, artenschutzrechtliche Konflikte können durch geeignete Maßnahmen bewältigt werden und klimatische Funktionen werden aufgrund der großräumigen Zusammenhänge nur in begrenztem Umfang beeinträchtigt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung umfassend kompensiert.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Brensbach im Jahr 2023 einen Antrag gestellt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen 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 bis dato geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Gegenstand des Antrages war die Zielabweichung, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Dem Antrag hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 12.05.2023 zugestimmt und die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 und Z3.4.2-4 zugelassen.

Damit ist die Planung auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten rechtlich abgesichert. Die Zielabweichung bestätigt die raumordnerische Vertretbarkeit der gewählten Lösung, ersetzt jedoch nicht die eigenständige gemeindliche Alternativenprüfung, die vorliegend durchgeführt wurde.

In der Gesamtabwägung ergibt sich somit, dass keine gleich geeigneten und/oder sich aufdrängenden Alternativstandorte vorhanden sind, die das verfolgte Planungsziel unter geringerer Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange erreichen könnten. Die gewählte Fläche stellt unter Berücksichtigung aller relevanten Gesichtspunkte – insbesondere der

städtebaulichen Zielsetzung, der verkehrlichen Erschließung, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der interkommunalen Kooperation sowie der umweltbezogenen Belange – die vorzugswürdige Lösung dar, auch wenn die gewählte Lösung nicht die einzig denkbare, jedoch eine sachgerecht hergeleitete und abwägungsfehlerfreie Planung ist. Die Alternativenprüfung belegt in diesem Sinne, dass die Planung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist und die Standortentscheidung auf einer tragfähigen Abwägung beruht.

2. Übergeordnete Planungen und sonstige Plangrundlagen

2.1 Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind daher nicht zu erwarten Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- in ca. 800 Luftlinie im Nordosten und in ca. 1.500 m Luftlinie im Südosten das FFH-Gebiet „Grünlandbereiche östlich von Brensbach“;
- in ca. 1.300 m Luftlinie im Süden das Naturschutzgebiet (NSG) „Bruch von Brensbach“.

Der Gemeindebereich ist Teil des Naturparks Bergstraße-Odenwald, der sich in einer Fläche von 187.815 Hektar vom Rhein im Westen (Landesgrenze zum benachbarten Rheinland-Pfalz) bis zur Landesgrenze mit dem Freistaat Bayern im Osten sowie Baden-Württemberg im Süden erstreckt (Verordnung gültig seit dem 21.07.2006, Staatsanzeiger für das Land Hessen - StAnz. 29/2006 S. 1517).

Im Natureg-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind die Gehölzbestände im Norden als geschützte Biotope eingetragen, der Bestand im Süden hingegen nicht, dieser ist im Rahmen der eigenen Erfassungen als Gehölzbestand ohne Schutzstatus kartiert worden.

Für die drei nördlichen Biotope konnte eindeutig bestimmt werden, dass es sich um intakte und aufgrund der Ausstattung um gesetzlich geschützte Streuobstbestände nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 13 HAGBNatSchG handelt. Der südlichste Obstbaumbestand ist innerhalb einer Ackerfläche isoliert und kann bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht erhalten werden. Entsprechend den Bestimmungen des § 30 BNatSchG wird für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die beiden nördlichen Bestände werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

© 2026 IP-Konzept

Für den südlich im Plangebiet befindlichen Vegetationsbestand wurde die Betroffenheit nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG als geschütztes Biotop ebenfalls untersucht, die Merkmale für einen geschützten Bestand könnten jedoch gemäß Leitfaden „Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ (HMUKLV 2016) nicht erreicht werden.

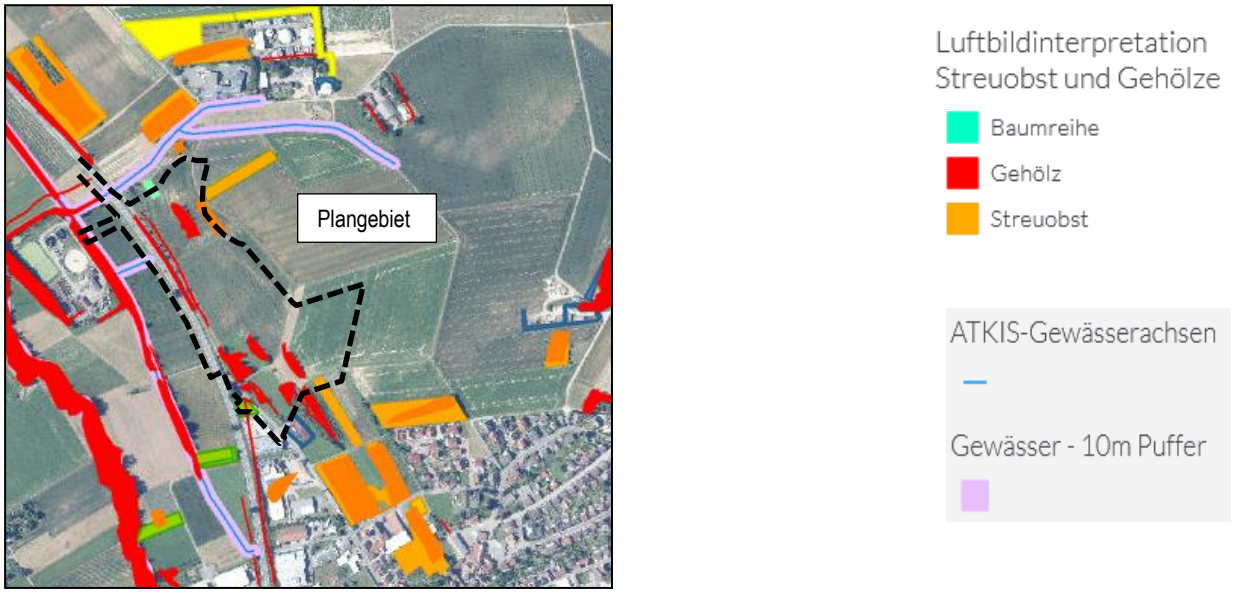


Abbildung 2: Auszug aus der Biotoperfassung

Quelle: Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | @HLNUG | Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz / Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Zur Betroffenheit möglicher Arten wurde ein artenschutzfachliches Gutachten für Vögel erstellt, als Anhang der Begründung beigestellt. Andere Arten, wie z. B. die Zauneidechse, konnten aufgrund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Maßgeblichen Einfluss auf die Eignung der Flächen hat die parallel zum Geltungsbereich im Westen verlaufende Bundesstraße. Durch das aufsteigende Gelände entfaltet der emittierte Verkehrslärm der B 38 eine starke Wirkung auf die Bereiche im Osten. Hecken und Bäume bieten dabei nur einen vernachlässigbaren Schutz. Der gesamte Untersuchungsraum ist somit anthropogenen Einflüssen durch Landbewirtschaftung, Pflegemaßnahmen, allgemeine Bewegungsunruhe, Licht- oder Lärmemissionen unterworfen. Mit den dokumentierten Brutvogelarten sind mit Feldsperling, Girlitz, Goldammer und Klappergrasmücke insgesamt vier Arten vorhanden, deren Erhaltungszustand mit ungünstig-unzureichend bewertet wird. Für die betroffenen Arten wurde - jeweils einzeln - eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und es konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass mit der verbindlichen Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang erreicht werden kann, dass unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 eintritt, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind.

Landesplanerisch sind die Gemeinden als Kleinzentren (Z3.2.3-9 RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist für die Kerngemeinde Brensbach im Nordosten festgesetzt, im Südwesten des Ortsteiles Nieder-Kainsbach ist parallel zur B 38 bis zur westlichen Gemarkungsgrenze ein kleinflächiges „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen. Für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach ist im Nordosten eine kleinteilige Festsetzung für ein „Vorranggebiet Gewerbe, Bestand“ gegeben.

Im RPS/RegFNP 2010 werden Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bestimmt; die raumordnerischen Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten, sie begründen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Regionalplanung. In der Karte zum RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, lediglich im Süden ist eine Kleinfläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtzschaft betroffen.

Nach dem Ziel Z3.4.2-4 des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine solchen Vorranggebiete ausgewiesen sind, dürfen 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. Nach Tab. 3 des RPS/RegFNP 2010 darf die Inanspruchnahme gemäß Z3.4.2-7 von Flächen für die gewerbliche Nutzung in den beteiligten Gemeinden jeweils 5 ha nicht überschreiten werden.

Die bauleitplanerische Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes im Sinne des Z3.4.2-4 innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung ist vorliegend dennoch gegeben auf Grundlage der Abweichungszulassung der Regionalversammlung vom

12.05.2023, worin 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 zugelassen wurde.

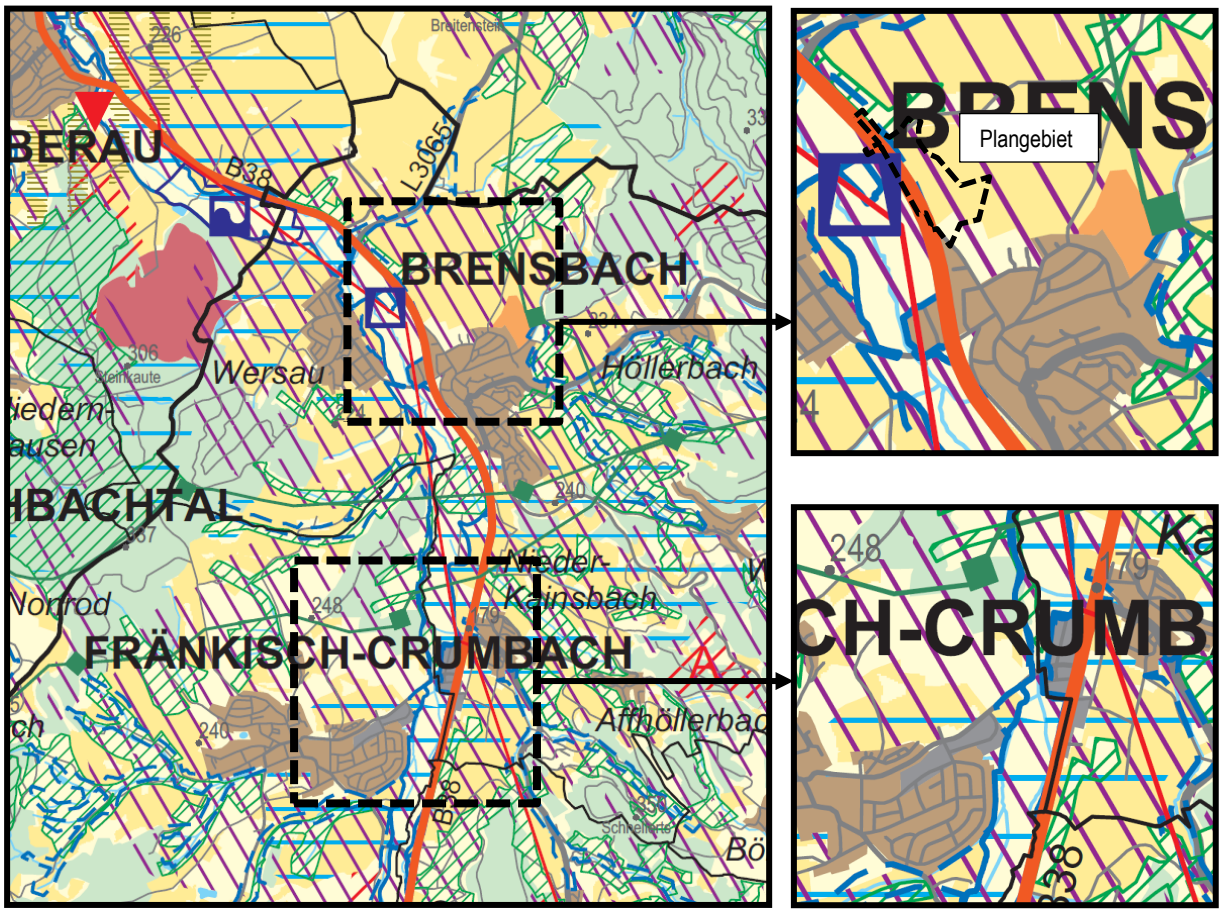


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010

Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.)

Überlagert wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. Gemäß dem Grundsatz G4.6-3 sollen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Hinsichtlich der Ausweisung des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion“ ist darauf zu achten, dass bei der weiteren Planung die örtlich vorherrschenden klimatischen Bedingungen ausreichend berücksichtigt werden. Dies konnte im Rahmen der Bauleitplanung nachgewiesen werden.

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 RPS/FNP 2010 nicht überschritten werden darf. Der Tabellenwert für Brensbach und für die Gemeinde Fränkisch-Crumbach wird in der Tabelle 3 mit jeweils < 5 ha angegeben. Durch das geplante Vorhaben wird der Tabellenwert bei isolierter Betrachtung der Einzelgemeinde zwar deutlich überschritten, jedoch ist einerseits zu berücksichtigen, dass der im RPS/FNP 2010 zugrunde gelegte Planungshorizont 2002 - 2020 bereits abgelaufen ist, und andererseits aufgrund der interkommunalen Zusammenarbeit auch das Kontingent des Kooperationspartners, Gemeinde Fränkisch-Crumbach anzurechnen ist. Zudem ist mit Wirksamwerden der Abweichungszulassung (siehe oben) auch hier kein Zielverstoß mehr gegeben.

Neben dem derzeit noch geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 können die Ziele und Grundsätze des in Aufstellung befindlichen Vorentwurf/Entwurf 2025 für den RPS/RegFNP bei der Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der Bauleitplanung nicht gänzlich unbeachtet bleiben. Die Regionalversammlung Südhessen hat im Juli 2025 den Entwurf/Vorentwurf des RPS/ RegFNP gebilligt und beschlossen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Die frühzeitige Beteiligung fand statt vom 29.09.2025 bis 28.11.2025. Auch die Gemeinde Brensbach hat innerhalb der v.g. Frist die Möglichkeit zur Stellungnahme wahrgenommen.

Im Vorentwurf/Entwurf 2025 ist die in 2023 erfolgte Abweichungszulassung nur teilweise berücksichtigt und demzufolge der nördliche Teil der plangegenständliche Fläche als „Vorranggebiet Gewerbe, Planung“ eingetragen (siehe die nachstehende Abbildung, links). Somit wurde nicht der gesamte im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Zuwachsfläche dargestellte Bereich im künftigen RPS/RegFNP 2025 berücksichtigt. Der in der nachfolgenden Abbildung durch eine schwarz strichlierte Umgremzung gekennzeichnete südliche Teilbereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, blieb im RPS/RegFNP 2025 bisher unberücksichtigt. Hierauf hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahnme hingewiesen.

Da der Regionalplan das Bindeglied zwischen dem hessenweit gültigen Landesentwicklungsplan und den kommunalen Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden darstellt, ist das in der Abbildung gekennzeichnete Gebiet im Sinne des Gegenstromprinzips als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie in der Ausweisung des RPS/RegFNP zu übernehmen.

© 2026 IP-Konzept

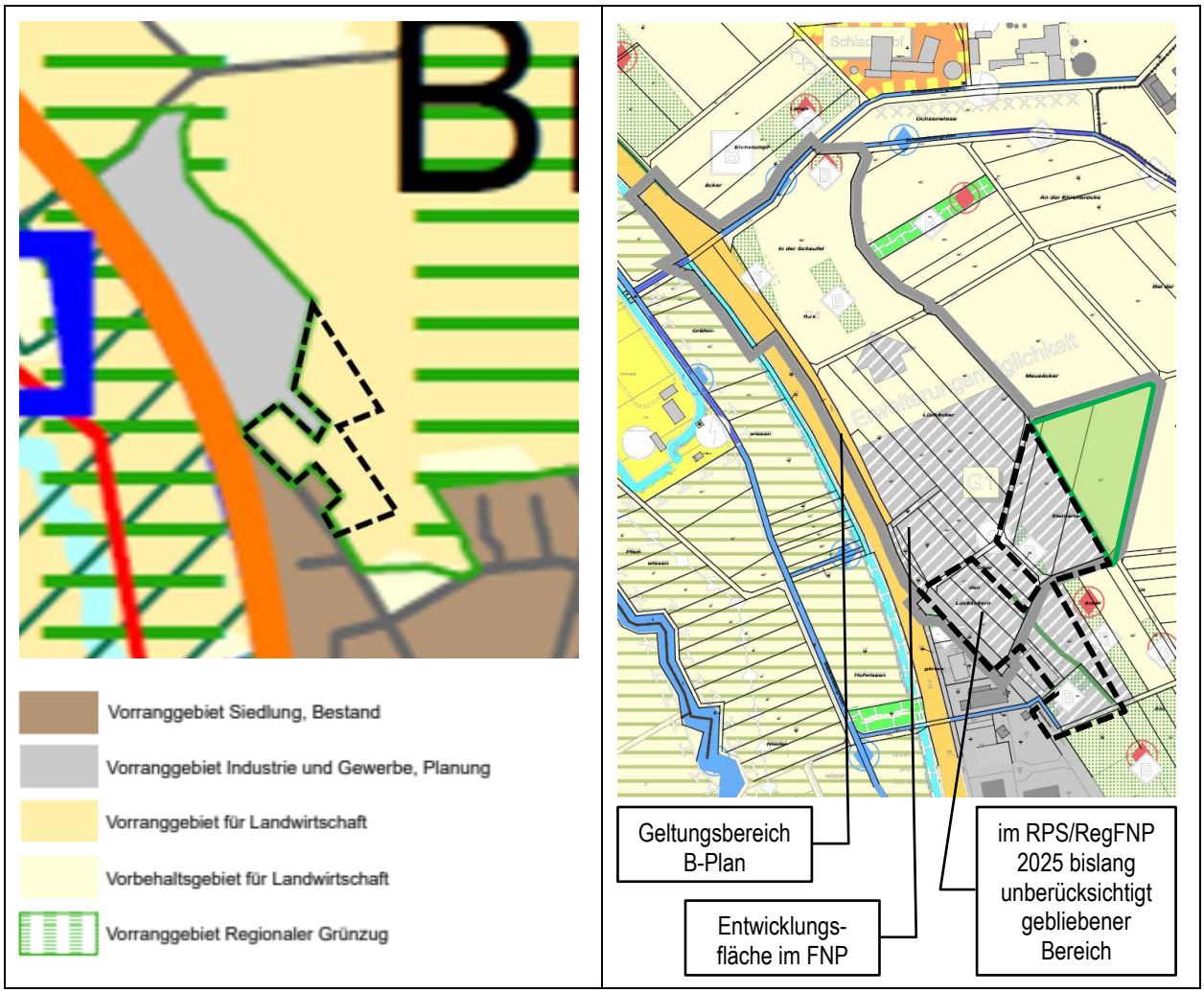


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf/Vorentwurf RPS/RegFNP 2025 und Abgleich mit FNP-Darstellung

Quelle: links: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Regierungspräsidium Darmstadt
rechts: Gemeinde Brensbach

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Brensbach aus dem Jahre 2009 stellt die Planfläche in der südlichen Hälfte als gewerbliche Fläche dar, die nördliche Hälfte als landwirtschaftliche Fläche mit einer Option als Gewerbeerweiterungsfläche (vgl. Pfeildarstellung in obenstehender Abbildung, rechts). Die als geschützte Biotope erkannten Streuobstbestände sind in der FNP-Darstellung ebenfalls erfasst. Somit wird der Darstellung des Flächennutzungsplans nur teilweise entsprochen, auch wenn durch die erfolgte Flächendarstellung der Erweiterungsmöglichkeit die beabsichtigte Bodennutzung grundsätzlich als Hinweis gegeben wurde. In der hinweisgeben Form ist dies jedoch nicht rechtswirksam, so dass im Parallelverfahren hierfür eine Teiländerung der Flächennutzungsplandarstellung nötig wird.

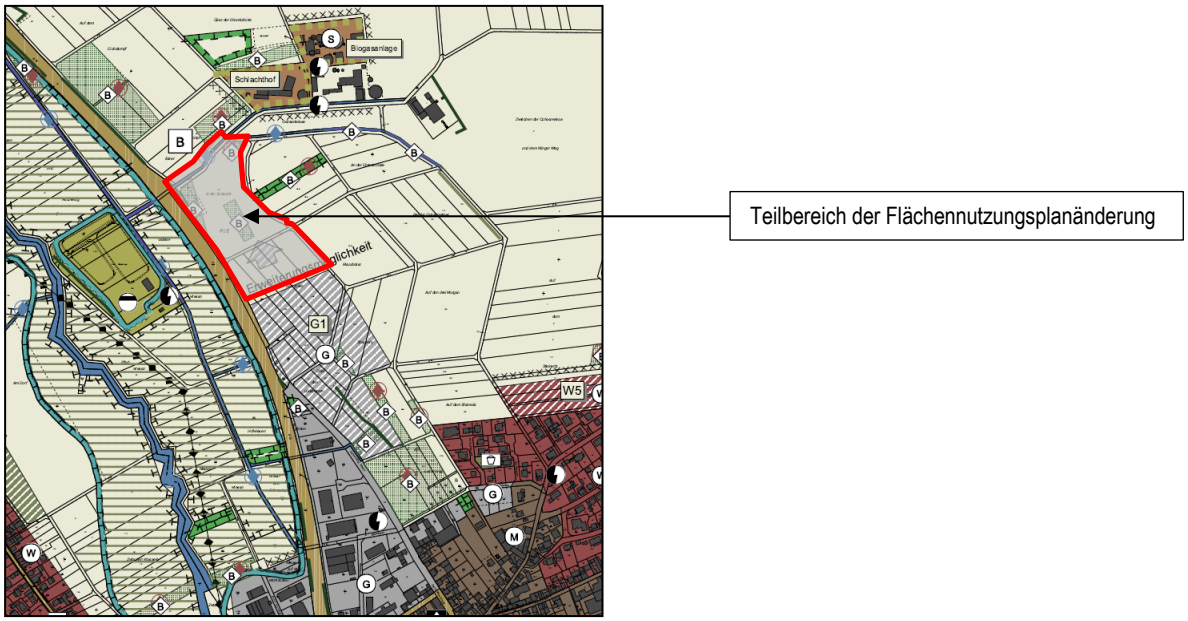


Abbildung 5: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Brensbach vom 17.04.2009



Abbildung 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung

Quelle: HLBG (2025): Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, mit eigenen Eintragungen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz-strichlierte Umgrenzung, unmaßstäblich)

Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich kann die vorliegende städtebauliche Planungsabsicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt und der Bebauungsplan kann dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der gegenständliche Geltungsbereich wird derzeit nicht von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst. Das Plangebiet ist daher als Außenbereich dem § 35 BauGB zugänglich.

Im Süden an den Geltungsbereich angrenzend sind beidseits der Darmstädter Straße rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden, die dort überwiegend Gewerbe- bzw. Industriegebiete festsetzen.

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Darmstädter Straße“
  Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)
  Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,8 - GFZ = 1,2
  bekannt gemacht am 20.10.1995

- Bebauungsplan „Beinenäcker“ (Ursprungsplan)
  Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI)
  Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,7 - BMZ = 3,0
  bekannt gemacht am 14.09.1969

  1. Änderung
  Gewerbegebiet (GE) / Urbanes Gebiet (MU)
  GRZ = 0,7 - GFZ = 1,4
  06.03.2020

- Bebauungsplan „Frohngrund“ (Ursprungsplan)
  Art der baulichen Nutzung: Allg. Wohngebiet (WA) / GE
  Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4 - GFZ = 0,4/0,8
  GRZ = 0,9/0,6 - GFZ = 1,2
  bekannt gemacht am 12.12.1997

  Bereich zw. Darmstädter Str. u. Grundst. Nr. 174/1
  Gewerbegebiet (GE)
  GRZ = 0,9 - GFZ = 1,2

  12.04.2002

© 2026 IP-Konzept

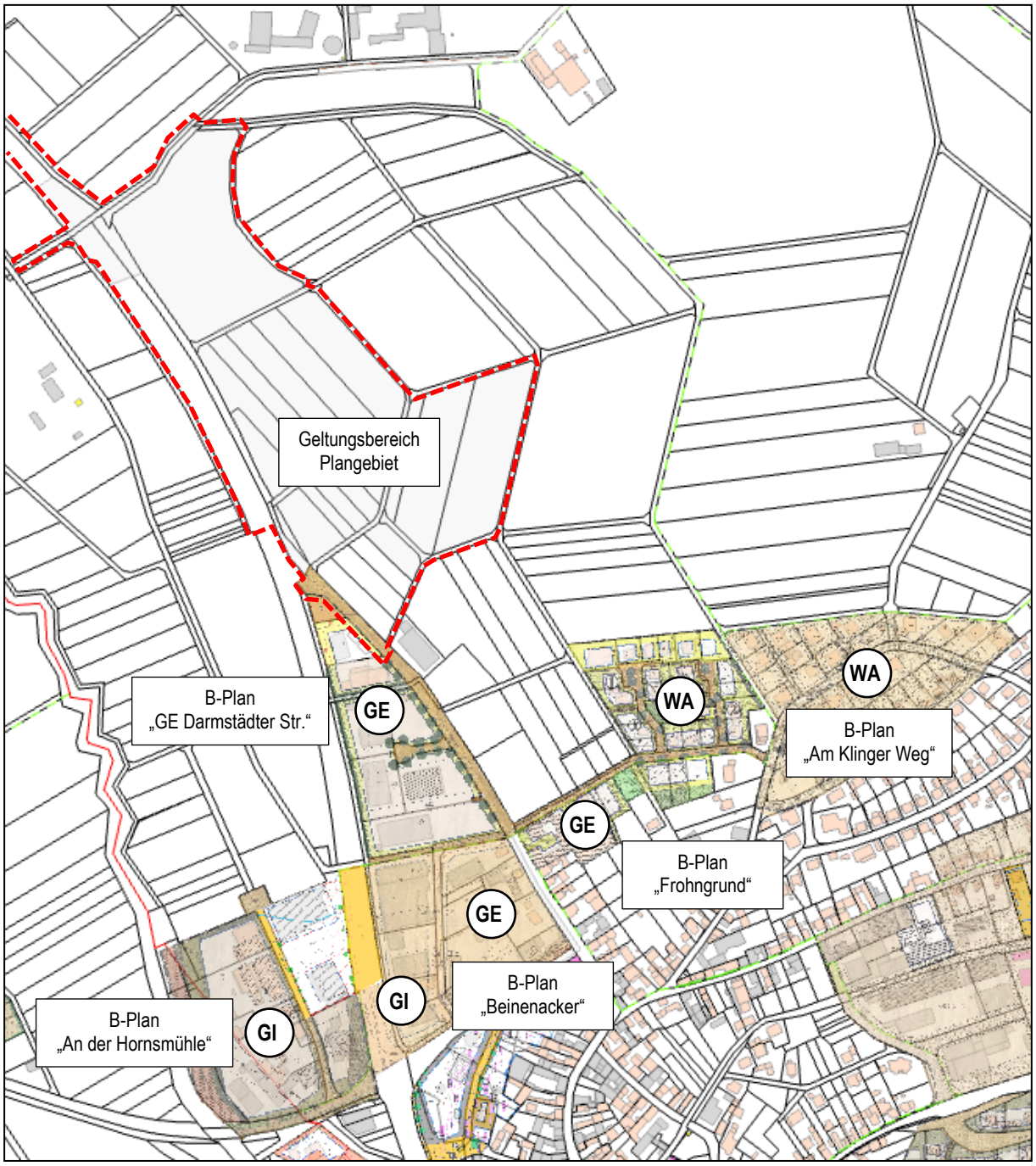


Abbildung 7: Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplans

Quelle: Bürger-GIS Odenwaldkreis, abgerufen am 09.04.2026

3 Aufstellungsverfahren

3.1 Verfahrenswahl

Das nach dem Baugesetzbuch notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“, 2. Änderung, wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die ebenfalls erforderliche teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt.

3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Beschlussfassungen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach gefasst.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

25.02.2021 Beschluss der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss).

__.__.2021 Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Aufstellungsbeschlüsse in den Brensbacher Nachrichten und der offiziellen Internetseite der Gemeinde Brensbach.

Vermerk über die Beschlussfassung als Vorentwurf:

04.11.2021 Billigung und Beschlussfassung der Vorentwürfe für die jeweiligen Bauleitpläne (Änderung FNP und Bebauungsplan) durch die Gemeindevertretung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

__.__.2022 Ortsübliche Bekanntmachung in den Brensbacher Nachrichten und der offiziellen Internetseite der Gemeinde Brensbach über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in der Zeit vom

07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022. Die Öffentlichkeit wurde damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanungen öffentlich unterrichtet und es wurde Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Neben der gegeben Möglichkeit zur digitalen Einsichtnahme auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Brensbach wurde als zusätzliches Informationsangebot für die Öffentlichkeit eine Auslegung in Papierform innerhalb der v.g. Frist im Rathaus der Gemeinde Brensbach durchgeführt.

© 2026 IP-Konzept

Die Öffentlichkeit hatte so die Möglichkeit zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme in digitaler Form, mündlich zu Protokoll oder schriftlich an den Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach.

Vermerk über die frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

07.02.2022 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

11.03.2022 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Vermerk über die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

13.07.2023 Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten, die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über Beschlussfassung als Entwurf:

__.__.2026 Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans, jeweils einzeln, durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Begründung wurde gebilligt.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Ortsübliche Bekanntmachung in den Brensbacher Nachrichten und der offiziellen Internetseite der Gemeinde Brensbach über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen Rathaus der Gemeinde Brensbach und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

© 2026 IP-Konzept

__.__.2026 bis einschließlich __.__.2026: Öffentliche Auslegung der Entwürfe für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ im Rahmen der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

__.__.2026 Anschreiben / eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

__.__.2026 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung aus den förmlichen Beteiligungen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.2026: Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Feststellungsbeschluss der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans:

__.__.2026 Die Gemeindevertretung hat die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ endgültig beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Vermerk über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 BauGB):

__.__.2026 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“, einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung sowie die Zisternensatzung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Vermerk über die Genehmigung (§ 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 2 BauGB):

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom __.__.202_, Az. _____, erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde wird der Flächennutzungsplan wirksam.
Hiernach kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ tritt auf der Grundlage der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) (Inkraftsetzung).

Hinweis: Die fehlenden Daten werden im Zuge der Ausfertigung der Satzung ergänzt.

3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

A) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VOM 07.02.2022 BIS EINSCHLIESSLICH 11.03.2022

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und gewichtet in die Abwägungsentscheidung und das so beschlossene Abwägungsergebnis der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 13.07.2023 einbezogen wie folgt:

Von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme mit Anregungen / Hinweisen ein, die in die Abwägung einzustellen war und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

- Bürger 1 – anonymisiert — Stellungnahme vom 27.02.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. Marburg
- Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederl. Südwest Mannheim
- Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Brensbach Brensbach
- Gemeinde Brombachtal Brombachtal
- Gemeinde Fischbachtal Fischbachtal
- Gemeinde Otzberg Otzberg
- Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V. Lorsch
- Handwerkskammer Frankfurt Frankfurt
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. Echzell
- Industrie- und Handelskammer Darmstadt Darmstadt
- Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V. Bad Nauheim
- LV Hessen Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V. Weilrod
- Magistrat der Stadt Bad König Bad König
- Magistrat der Stadt Groß-Bierberau Groß-Bieberau
- Magistrat der Stadt Reinheim Reinheim
- Müllabfuhr-Zweckverband Odenwald Brombachtal
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Wiesbaden-Biebrich
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Köln, Frankfurt
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) GmbH Mannheim
- Wasserverband Gersprenzgebiet Erbach

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen werden oder deren Belange nicht berührt sind. Eine Abwägung konnte daher entfallen.

A1	Gemeinde Höchst i. Odw.	Höchst i. O.	Stellungnahme vom 10.02.2022
A2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein Main	Darmstadt	Stellungnahme vom 10.03.2022
A3	HessenForst, Forstamt Michelstadt	Michelstadt	Stellungnahme vom 09.03.2022
A4	Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH	Michelstadt	Stellungnahme vom 08.03.2022

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und / oder Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung einzustellen waren und es wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ein Beschluss hierüber gefasst:

B1	Abwasserverband Obere Gersprenz	Brensbach	Stellungnahme vom 10.03.2022
B2	Amprion GmbH	Dortmund	Stellungnahme vom 09.02.2022
B3	Amt für Bodenmanagement	Heppenheim	Stellungnahme vom 09.03.2022
B4	BUND Odenwald	Höchst i.O.	Stellungnahme vom 06.03.2022
B5	Deutsche Telekom Technik GmbH	Mainz	Stellungnahme vom 23.02.2022

B6	e-netz Südhessen AG	Darmstadt	Stellungnahme vom 15.02.2022
B7	GASCADE Gastransport GmbH	Kassel	Stellungnahme vom 15.02.2022
B8	Gemeinde Reichelsheim, Gemeindevorstand	Reichelsheim	Stellungnahme vom 22.02.2022
B9	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt	Stellungnahme vom 18.03.2022
B10	IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	Darmstadt	Stellungnahme vom 10.03.2022
B11	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie	Darmstadt	Stellungnahme vom 10.03.2022
B12	NABU-Kreisverband Odenwaldkreis e. V.	Fr.-Crumbach	Stellungnahme vom 11.03.2022
B13	Kreisausschuss des Odenwaldkreises		
	13.1 Landschaftspflege und Naturschutz	Erbach	Stellungnahme vom 11.03.2022
	13.2 Untere Bauaufsichtsbehörde	Erbach	Stellungnahme vom 08.03.2022
	13.3 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde	Erbach	Stellungnahme vom 10.03.2022
	13.4 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde	Erbach	Stellungnahme vom 08.03.2022
B14	Ortslandwirt Ortsteil Wersau	Brensbach	Stellungnahme vom 06.03.2022
B15	PLEdoc GmbH	Essen	Stellungnahme vom 11.02.2022
B16	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Odenwald	Erbach	Stellungnahme vom 08.03.2022
B17	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2	Darmstadt	Stellungnahme vom 10.03.2022
B18	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim /Ts.	Stellungnahme vom 11.02.2022
B19	Verband Hessischer Fischer e. V.	Wiesbaden	Stellungnahme vom 10.03.2022
B20	Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet	Erbach	Stellungnahme vom 08.02.2022

Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergaben sich nicht.

Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans wurde aufgrund des beschlossenen Abwägungsergebnisses wie folgt angepasst:

- Stellungnahme Abwasserverband Obere Gersprenz vom 10. März 2022

  In die Planzeichnung war die Zufahrt zur Kläranlage dem Bestand nach zu berücksichtigen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

- Stellungnahme BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland vom 06. März 2022

  Die Verfahrensgrundlagen zum erfolgten Zielabweichungsantrag hinsichtlich der Vorranggebiete und der Sachverhalt um die klimatische Vorbehaltsfläche sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

  Den regionalplanerischen Grundlagen wird mit der positiven Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung entsprochen. In Folge ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

- Stellungnahme HessenMobil vom 12.08.2022

  Die Begründung war zu ergänzen

  - *in Kapitel 5.1.3 um eine planerische Auseinandersetzung mit der planbedingten verkehrlichen Entwicklung und den möglichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz; das Erfordernis zum Einholen einer gutachterlichen Stellungnahme und Nachweis über die Leistungsfähigkeit von Verkehrsknotenpunkten ergaben sich hieraus nicht;*

- *in Kapitel 5.1.4 um Hinweise zur Bauverbotszone an klassifizierten Straßen; der Textteil war um einen zusätzlichen nachrichtlichen Hinweis als Teil E zu ergänzen;*
- *in Kapitel 5.7 um einen Hinweis, aufgrund der räumlichen Nähe zu klassifizierten Bundesstraßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes gegen den Straßenbaulastträger bestehen oder abgeleitet werden können;*

Die Planzeichnung war um den Abstand des Plangebiets zum äußeren Rand der Fahrbahn der Bundesstraßen zu vermaßen.

Hinweis: Die fehlenden Daten werden im Zuge der Ausfertigung der Satzung ergänzt.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbeparks mit flexiblen Grundstückszuschnitten vor. Die Erschließung des Gebiets erfolgt vorrangig über den Ochsenwiesenweg beziehungsweise den Anschluss an die B 38. Die südliche Anbindung an die Darmstädter Straße wird nicht als Hauptzufahrt ausgebildet und soll verkehrlich und baulich zurückhaltend gestaltet werden, um zusätzlichen Durchgangs- und Gewerbeverkehr in der Ortslage möglichst zu vermeiden.

Die Gewerbegebietsflächen werden in mehrere Teilbereiche gegliedert, deren zulässige Gebäudehöhen an Topografie, Landschaftsbild und Erschließung angepasst sind. An den Rändern des Plangebietes und innerhalb der Ausgleichsflächen werden Grünstrukturen, Gehölzpflanzungen, Streuobstentwicklungen und Extensivwiesen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung, dem Biotopverbund, der artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung, der Minderung klimatischer Effekte und der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe.

Das Konzept verbindet eine funktionsgerechte gewerbliche Nutzbarkeit mit rechtlich verbindlichen Umwelt-, Wasser-, Artenschutz- und Gestaltungsanforderungen. Dadurch wird der Planentwurf für die förmliche Beteiligung hinreichend konkret und zugleich offen genug gehalten, um im weiteren Verfahren auf fachliche Stellungnahmen reagieren zu können.

© 2026 IP-Konzept

5 Inhalt und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO. Zulässig sind damit im Grundsatz nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie die nach § 8 BauNVO typischerweise zugeordneten Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, ausgenommen sind den Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung zugeordnete Verkaufsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche zur Selbstvermarktung. Die Festsetzung dient der Sicherung des Gewerbegebiets für produzierendes, handwerkliches, dienstleistungs- und betriebsbezogenes Gewerbe und vermeidet eine Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen beziehungsweise ortskernrelevanten Einzelhandelslagen. Zugleich bleibt eine untergeordnete betriebsbezogene Direktvermarktung zulässig.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig zusätzliche Ziel- und Durchgangsverkehre, längere Betriebszeiten, Immissionskonflikte und städtebauliche Wirkungen auslösen können, die mit der Zielsetzung eines gewerblich geordneten interkommunalen Gewerbeparks nicht vereinbar sind.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit werden spätere Schutzansprüche innerhalb des Gewerbegebiets vermieden und die Nutzbarkeit des Gebiets für gewerbliche Zwecke gesichert. Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nutzungen mit sexuellem Charakter, da diese Nutzungen nicht dem Planungsziel entsprechen und zu städtebaulichen Fehlentwicklungen beziehungsweise Nutzungskonflikten führen können.

Selbständige Fremdwerbeanlagen werden ausgeschlossen; zulässig bleiben lediglich gebietsbezogene Informationstafeln oder Sammelhinweisanlagen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Damit wird einer Überformung des Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Sichtbereich der B 38, vorgebeugt. Störfallbetriebe im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG werden ausgeschlossen, um den Trennungsgrundsatz und die vorsorgende Konfliktvermeidung gegenüber der Ortslage, den Verkehrswegen und der freien Landschaft zu sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die zulässige Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der für Gewerbegebiete typischen baulichen Ausnutzung und ermöglicht eine wirtschaftliche Flächennutzung. Zur flächensparenden Konzentration der baulichen Nutzung dürfen die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen die GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten. Diese Überschreitung wird städtebaulich gerechtfertigt, weil damit eine stärkere Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen vermieden und die innere Funktionsfähigkeit gewerblicher Grundstücke, etwa für Stellplätze, Zufahrten, Andienung und Nebenanlagen, gesichert wird.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden teilbereichsbezogen festgesetzt. Für GE 1 gilt eine Oberkante von 10,50 m, für GE 2 eine Oberkante von 12,50 m und für GE 3 eine Oberkante von 12,50 m, dort zusätzlich begrenzt auf maximal 195,00 m über NHN. Die Höhenbegrenzungen berücksichtigen die bewegte Topografie und das Landschaftsbild. Sie lassen die für Gewerbebauten erforderlichen Bauhöhen zu, verhindern aber unverhältnismäßige Fernwirkungen.

Die untere Bezugsebene ist an die Oberkante der maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Endausbau gebunden. Dadurch wird eine rechtssichere, praktisch handhabbare und für Bauanträge nachvollziehbare Höhenbestimmung ermöglicht. Geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe für Dachaufbau, Dachbegrünung, Attika, Absturzsicherungen und technische Anlagen werden zugelassen, soweit sie funktional erforderlich sind und gestalterisch zurücktreten. Eine Überschreitung durch Werbeanlagen wird dagegen ausgeschlossen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind einseitige Grenzbebauungen zulässig und Gebäudelängen bis maximal 100 m möglich. Die Festsetzung berücksichtigt die Anforderungen moderner Gewerbebetriebe an zusammenhängende Hallen-, Produktions- und Lagerflächen. Gleichzeitig bleiben die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere an Abstandsflächen, Brandschutz und Rettungswege, unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern eine flexible, aber geordnete Grundstücksnutzung. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sowie Dachüberstände sind zulässig. Terrassen und Freisitze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sonstige Festsetzungen eingehalten werden.

© 2026 IP-Konzept

5.4 Verkehrsflächen, Zufahrten und Leitungen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend dem Planteil festgesetzt. Die Erschließung ist auf die Hauptanbindung über den Ochsenwiesenweg und die B 38 ausgerichtet. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden festgesetzt, um die Verkehrssicherheit, die Funktionsfähigkeit der Erschließung und die Bündelung der Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung, der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und der Betriebssicherheit im Gewerbegebiet. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt, soweit dies für Entwässerung, Außengebietswasser, Wegebeziehungen oder technische Infrastruktur erforderlich ist.

5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der Festsetzungen innerhalb und teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelungen ermöglichen eine funktionsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und verhindern zugleich eine unkontrollierte Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche sichert ausreichende Vorflächen und vermeidet Rückstau- und Sichtkonflikte.

5.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlage

Aufgrund der deutlichen Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und nutzbarer Gewerbegrundstücke erforderlich. Die Festsetzungen lassen diese Geländemodellierungen zu, ordnen aber insbesondere die Duldung notwendiger Straßenböschungen und Einschnitte auf angrenzenden Grundstücken. Bei der Planung und Ausführung sind Erosionsschutz, Bodenmanagement und die Vorgaben des Bauordnungs- und Bodenschutzrechts zu beachten. Das Auf- oder Einbringen größerer Bodenmengen ist nach den einschlägigen bodenschutzrechtlichen Vorgaben anzuzeigen.

5.7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen und Niederschlagswasser

Private Wege, Zufahrten, Plätze, Lagerflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser

anderweitig der Versickerung, Verdunstung oder Bewirtschaftung zuzuführen. Diese Regelung dient der Minderung von Versiegelungsfolgen und der Stärkung des lokalen Wasserhaushalts.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig zu nutzen, zurückzuhalten, zu versickern oder zu bewirtschaften. Die Planung verweist auf die Anforderungen des DWA-Arbeitsblatts A 138-1 und auf die Erlaubnispflicht der Versickerung. Aufgrund der örtlich hohen Grundwasserstände und bindigen Böden ist die tatsächliche Versickerungsfähigkeit auf der Ebene der Ausführungsplanung grundstücksbezogen nachzuweisen. Ist eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich, ist diese auf maximal 10 l/(s·ha) der angeschlossenen Fläche zu drosseln.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan eine Zisternensatzung. Für neu errichtete Gebäude mit ausreichend großer Auffangfläche ist ein Mindestnutzvolumen von 40 l/m² Auffangfläche vorzuhalten. Dadurch werden Niederschlagswasserabflüsse reduziert, Betriebs- und Gartenwassernutzung ermöglicht und die öffentlichen Entwässerungsanlagen entlastet.

5.8 Grünordnung, Dachbegrünung und Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten und vergleichbare vegetationsarme Steinschüttungen werden ausgeschlossen. Mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Festsetzungen dienen der Durchgrünung, der Minderung sommerlicher Aufheizung, dem Artenschutz und der landschaftlichen Einbindung.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad sind mindestens auf 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung mindert Niederschlagsabflüsse, trägt zur Verdunstung und Kühlung bei, schafft Ersatzlebensräume und verbessert die Einbindung großflächiger Gewerbebauten. Die Kombination mit Anlagen zur Solarenergienutzung ist ausdrücklich vorgesehen.

In den festgesetzten Maßnahmenflächen A, B und C werden vorhandene Streuobststrukturen ergänzt, neue Streuobstbestände angelegt, Extensivgrünland entwickelt und Gehölzstrukturen hergestellt. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust geschützter Streuobstbestände funktional kompensiert und die ökologische Struktur des Gebietes langfristig gestärkt.

© 2026 IP-Konzept

5.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden verbindliche Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören die Nachsuche nach Baumhöhlen, Beschränkungen der Rodungszeiten, Regelungen zur Baufeldfreimachung, der Verschluss von Bohrlöchern, Anforderungen an durchlässige Einfriedungen sowie eine artenschutzgerechte Beleuchtung. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag vorgesehen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass Tötungs- und Verletzungsrisiken vermieden und Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften, Solarenergie und Werbung

Aus gestalterischen und landschaftsbildbezogenen Gründen werden Anforderungen an Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Hauptgebäude sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis maximal 25 Grad auszuführen. Glänzende oder stark reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, soweit sie nicht der Solarenergienutzung dienen.

Auf den nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind auf mindestens 50 % der Fläche Anlagen zur Solarenergienutzung zu errichten. Die Regelung trägt dem Klimaschutz und der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung. Sie ist mit der Dachbegrünung kombinierbar und unterstützt eine energetisch zukunftsfähige Gewerbegebietsentwicklung.

Werbeanlagen werden hinsichtlich Höhe, Lage, Beleuchtung und Fremdwerbung beschränkt. Damit werden Verkehrssicherheit, Orts- und Landschaftsbild sowie die Anforderungen der Bauverbotszone entlang der B 38 gewahrt.

5.11 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich wird als vernässungs- beziehungsweise überschwemmungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Die Kennzeichnung beruht auf den nachgewiesenen hohen Grundwasserständen und der Lage im Nahbereich eines Überschwemmungsgebietes. Bauherren haben geeignete objektbezogene Schutzmaßnahmen vorzusehen; hieraus können keine Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegenüber der Gemeinde abgeleitet werden.

Nachrichtlich übernommen werden insbesondere die Bauverbotszone entlang der B 38 und der Gewässerrandstreifen entlang des Ochsenwiesengrabens. Innerhalb dieser Bereiche gelten die jeweiligen fachgesetzlichen Beschränkungen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6 Erschließung, Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wurde durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft. Grundlage ist eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt B 38 / Ochsenwiesenweg / Am Klärwerk vom 14. September 2023 sowie eine Prognose des durch das Gewerbegebiet verursachten Verkehrs. Für die gewerbliche Nutzung wurde mangels konkreter Betriebsansiedlungen ein plausibler Gewerbemix aus Produktion, Handwerk, Logistik, Büro, Handel/Lager und publikumsorientierten Nutzungen zugrunde gelegt.

Für das künftige Gewerbegebiet wird ein zusätzliches werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 2.425 Kfz-Fahrten abgeschätzt. In der Vormittagsspitze ergeben sich rund 202 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze rund 212 Kfz/h. Die Hauptabwicklung erfolgt über den Ochsenwiesenweg und die B 38. Die südliche Anbindung über die Darmstädter Straße ist verkehrlich nachgeordnet und soll nicht attraktiv für Durchgangs- oder gebietsfremden Gewerbeverkehr ausgebildet werden.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B 38 / Ochsenwiesenweg / Am Klärwerk auch unter Berücksichtigung der Prognosebelastung leistungsfähig ist. Für die Prognose wird in der Vormittagsspitze die Qualitätsstufe C und in der Nachmittagsspitze die Qualitätsstufe D erreicht. Die ermittelten Rückstaulängen können innerhalb der vorgesehenen Erschließungsstruktur aufgenommen werden. Die verkehrliche Erschließung ist damit für die Ebene des Bebauungsplans gesichert.

Fuß- und Radverkehrsbeziehungen sowie Wirtschaftswege werden entsprechend dem Planteil gesichert. Die konkrete Ausbauplanung der Knotenpunkte, Sichtdreiecke, Markierungen und Verkehrsregelungen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden.

7 Technische Infrastruktur, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Die technische Erschließung des Plangebietes umfasst die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom, Telekommunikation sowie die geordnete Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Verlegung der Leitungen ist unterirdisch vorgesehen. Einzelheiten der Netzanbindung, Dimensionierung und Bauausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Entwässerung ist aufgrund der Hanglage, des Außengebietswassers, der bindigen Böden und des hohen Grundwasserstandes besonders sorgfältig zu planen. Der Bebauungsplan enthält daher Vorgaben zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung, Vorbehandlung,

gedrosselten Einleitung und Zisternennutzung. Die Einhaltung wasserrechtlicher Anforderungen bleibt den jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten. Die Anforderungen an Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, den zweiten Rettungsweg sowie die objektbezogene Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen. Der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs wird im Plangebiet nicht vorausgesetzt; notwendige Rettungswege sind baulich sicherzustellen.

8 Umweltbelange, Artenschutz und Eingriffsregelung

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen dar. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

Die Planung führt insbesondere durch Versiegelung, Überbauung und Geländemodellierung zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie zu Veränderungen des Wasserhaushalts und des Landschaftsbildes. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen zu Dachbegrünung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Durchgrünung, Extensivierung, Streuobstentwicklung, Gehölzpflanzungen, wasserdurchlässigen Belägen und Ausgleichsmaßnahmen gemindert beziehungsweise kompensiert.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung. Der Bestand wird mit 1.848.813 Biotopwertpunkten bewertet. Der Planungszustand erreicht 1.661.606 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein verbleibendes Defizit von 187.207 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen oder durch ein geeignetes Ökokonto vollständig zu kompensieren. Die Gemeinde verpflichtet sich, den vollständigen Ausgleich rechtzeitig sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes werden Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen in den Maßnahmenflächen A, B und C festgesetzt. Vorgesehen sind insbesondere die Ergänzung und Neuanlage von Streuobstbeständen, die Entwicklung extensiver Grünlandflächen, Gehölzpflanzungen und die naturnahe Eingrünung des Gewerbegebietes. Die Maßnahmen wirken multifunktional für Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild.

8.3 Artenschutz

Der Artenschutzfachbeitrag bewertet die Betroffenheit europäischer Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger und xylobionter Insekten. Für die Artengruppe der Vögel und für Fledermäuse bestehen relevante Habitat- beziehungsweise Quartierpotenziale in Gehölzen und Streuobstbeständen. Weitere Artengruppen weisen nach der fachlichen Bewertung keine oder nur potenzielle, nicht populationsrelevante Betroffenheiten auf.

Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Nach der aktuellen artenschutzrechtlichen Bewertung sind keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen erforderlich. Erforderlich sind jedoch die verbindliche Einhaltung der Rodungszeiten, Kontrollen potenzieller Quartierstrukturen, ökologische Baubegleitung bei kritischen Arbeitsschritten, artenschutzgerechte Beleuchtung und die Vermeidung von Vogelschlag.

8.4 Monitoring

Die Gemeinde überwacht die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen. Hierzu gehören insbesondere die Pflege und Entwicklung der Maßnahmenflächen, die Einhaltung der Pflanz- und Begrünungspflichten, die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Werden Defizite festgestellt, sind geeignete Nachbesserungen zu veranlassen.

9 Boden, Baugrund, Grundwasser und Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung vor. Die Erkundung erfolgte im Mai 2020 durch Rammkernsondierungen und schwere Rammsondierungen. Der Untergrund ist im Wesentlichen durch Auffüllungen, quartären Lösslehm, Hangschutt und Felszersatz des Grundgebirges geprägt. Die bindigen Lösslehme weisen nur geringe Durchläs-

sigkeiten auf und sind für eine flächenhafte Versickerung nur eingeschränkt geeignet. Versickerungsanlagen sind daher objekt- und standortbezogen nachzuweisen und wasserrechtlich abzustimmen.

Grundwasser wurde in Tiefen von etwa 1,05 m bis 2,43 m unter Geländeoberkante festgestellt. Aufgrund der Nähe zu einem Überschwemmungsgebiet können lokal höhere Wasserstände bis knapp unter Geländeoberkante auftreten. Der Bebauungsplan kennzeichnet das Gebiet daher als vernässungsgefährdet. Bauvorhaben haben hierauf mit geeigneten bautechnischen Maßnahmen zu reagieren; dies betrifft insbesondere Gründungen, Keller, Abdichtungen, Baugruben, Leitungsbau und Entwässerung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Gleichwohl sind die allgemeinen wasserrechtlichen Sorgfaltspflichten einzuhalten. Stoffeinträge in Boden und Grundwasser sind während Bau und Betrieb zu vermeiden. Bei gewerblichen Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen in den jeweiligen Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Die orientierende umwelttechnische Untersuchung des Bodens ergab überwiegend verwertbare Bodenmaterialien mit Einstufungen nach LAGA beziehungsweise hessischem Merkblatt. Einzelne Einstufungen resultieren aus pH-Wert, organischen Bestandteilen oder geogenem Arsen und sind im Zuge der Verwertung mit dem Verwerter beziehungsweise der zuständigen Behörde abzustimmen. Die untersuchten Schwarzdeckenproben entsprechen teerfreiem Ausbauasphalt und können entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben verwertet werden. Das untersuchte Grundwasser wurde als nicht betonangreifend bewertet.

Für die Bauausführung sind ein geordnetes Bodenmanagement, getrennte Lagerung und Wiederverwendung geeigneter Bodenhorizonte, Erosionsschutz, Vermeidung unnötiger Verdichtungen sowie gegebenenfalls eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Bei Auffälligkeiten, Altlastenverdacht oder bislang unbekannten Bodenverunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu beteiligen.

10 Immissionsschutz, Störfallvorsorge und Nachbarschaftsschutz

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit sind nur Nutzungen zulässig, die dem Gebietstyp entsprechen und die Anforderungen des Immissionsschutzrechts einhalten. Schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden ausgeschlossen, um spätere innergebietliche Nutzungskonflikte und zusätzliche Schutzansprüche zu vermeiden.

Anlagen und Einrichtungen im Sinne des Störfallrechts werden ausgeschlossen. Damit wird vorsorgend sichergestellt, dass keine Nutzungen entstehen, von denen im Störfall unverhältnismäßige Risiken für die benachbarte Ortslage, Verkehrsflächen oder sonstige schutzwürdige Nutzungen ausgehen könnten. Die konkrete Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm, der TA Luft, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der einschlägigen Fachverordnungen ist nutzungs- und anlagenbezogen im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die Verkehrsführung über die B 38 und den Ochsenwiesenweg werden zusätzliche gewerbliche Verkehrsbelastungen in der Ortslage soweit wie möglich vermieden. Die südliche Anbindung über die Darmstädter Straße soll verkehrlich untergeordnet bleiben. Landwirtschaftliche Immissionen aus den angrenzenden bewirtschafteten Flächen, wie Staub, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen oder Einwirkungen aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, sind lagebedingt hinzunehmen, soweit sie ortsüblich und fachrechtlich zulässig sind.

11 Kultur- und Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit archäologischem Potenzial. Im Umfeld sind römische beziehungsweise eisenzeitliche Fundstellen bekannt. Zur fachlichen Klärung wurden zunächst geophysikalische Prospektionen durchgeführt. Diese ergaben zwar verschiedene Anomalien, eine gesicherte flächige Siedlungsstruktur oder eine belastbare Zuordnung zu römischen Gebäuderesten konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Aufgrund der Befundlage wurden ergänzende archäologische Sondagen durchgeführt. Die Grabungen im Bereich Brensbach - Ochsenwiesenweg ergaben deutliche Spuren einer eisenzeitlichen Besiedlung, insbesondere Gruben, Pfostenbefunde, ein Grubenhaus und umfangreiches Keramikmaterial. Die meisten Befunde konzentrieren sich im Hangbereich der Fläche 3 und deuten auf den westlichen Rand einer Siedlung hin, deren Schwerpunkt vermutlich auf einem höher gelegenen Plateau außerhalb des geplanten Gewerbeparks liegt. In den übrigen Flächen wurden keine oder nur einzelne archäologische Befunde festgestellt; Fundmaterial im Humus wird teilweise als erosionsbedingt bewertet.

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind damit erkannt und in die Planung eingestellt. Im weiteren Verfahren und bei der Bauausführung sind die Anforderungen des Hessischen Denkmalschutzrechts zu beachten. Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler, Funde oder Befunde bekannt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Denkmalfachbehörde unverzüglich zu unterrichten. Erforderliche Sicherungs-, Dokumentations- oder Rettungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durchzuführen.

12 Landwirtschaftliche Belange

Die Planung nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. Damit gehen Produktionsflächen und Bodenfunktionen verloren. Die Böden weisen teilweise hohe bis sehr hohe Ertragspotenziale auf. Diese Belange wurden in der Alternativenprüfung, der Bodenschutzabwägung und der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme wird ausnahmsweise für gerechtfertigt gehalten, weil keine gleich geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, das Vorhaben interkommunal gebündelt wird, die verkehrliche Lage an der B 38 eine ortsverträgliche Erschließung ermöglicht und die wirtschaftlichen Zielsetzungen der Planung ein erhebliches öffentliches Gewicht haben. Verbleibende landwirtschaftliche Flächen im Umfeld bleiben grundsätzlich erreichbar. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen werden durch Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

13 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz fasst die wesentlichen Nutzungsarten des Bebauungsplans zusammen. Maßgeblich bleiben die zeichnerischen Festsetzungen des Planteils.

Nutzungsart	Fläche ca. in m²	Anteil ca.
Gewerbegebiete einschließlich zugeordneter privater Grün-/Pflanzanteile	56.056	56,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	22.974	23,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Wege	1.626	1,6 %
Wasserflächen / Ochsenwiesengraben	1.755	1,8 %
Flächen für Landwirtschaft / Bestand	5.009	5,0 %
Maßnahmenflächen A, B und C / Ausgleich	12.283	12,3 %
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	99.703	100,0 %

14 Planverwirklichung, Bodenordnung und Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, die Anpassung beziehungsweise den Ausbau der verkehrlichen Anbindung, die Errichtung der technischen Infrastruktur, die Durchführung der Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie die Beachtung der wasser-, boden-, natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen.

© 2026 IP-Konzept

Soweit bodenordnende Maßnahmen, Grundstücksneuordnungen oder vertragliche Regelungen erforderlich sind, werden diese außerhalb des Bebauungsplans vorbereitet. Die Kosten der Erschließung, der externen Ausgleichsmaßnahmen, der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der sonstigen Planverwirklichung sind durch die Gemeinde beziehungsweise die zuständigen Vorhabenträger nach Maßgabe der kommunalen Beschlüsse, Erschließungsverträge oder sonstigen Vereinbarungen zu sichern.

Vor Satzungsbeschluss ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Entwässerung, die äußere Verkehrserschließung und die wesentlichen öffentlich-rechtlichen Zulassungserfordernisse hinreichend gesichert sind.

15 Zusammenfassung der Abwägung und Beteiligungsreife

Die Planung ist städtebaulich erforderlich, um den gewerblichen Entwicklungsbedarf der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach interkommunal zu bündeln und langfristig zu sichern. Der Standort ist aufgrund der Lage an der B 38, der Nähe zu bestehenden gewerblich geprägten Nutzungen und der Möglichkeit einer leistungsfähigen Erschließung besonders geeignet. Gleich geeignete Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung berührt gewichtige Belange des Boden-, Natur-, Arten-, Wasser-, Landschafts-, Denkmal- und Landwirtschaftsschutzes. Diese Belange wurden gutachterlich untersucht und durch Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise, Ausgleichsmaßnahmen und nachgelagerte Genehmigungserfordernisse in die Planung eingestellt. Verbleibende Eingriffe werden bilanziert und sind vollständig zu kompensieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen vermieden.

Die verkehrliche Erschließung ist nach der Verkehrsuntersuchung leistungsfähig. Die wasserwirtschaftlichen und geotechnischen Herausforderungen sind erkannt und werden durch Kennzeichnungen, Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Zisternennutzung und objektbezogene Nachweispflichten berücksichtigt. Die bodendenkmalpflegerische Ausgangslage wurde durch Prospektionen und Sondagen geklärt; weitere denkmalrechtliche Anforderungen bleiben zu beachten.

Der Bebauungsplanentwurf ist damit inhaltlich und fachlich hinreichend konkret, um die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die abschließende Abwägung bleibt den Ergebnissen dieser Beteiligungen vorbehalten.

16 Fachgutachten und Anlagen

Der Begründung liegen insbesondere folgende Planunterlagen und Fachgutachten zugrunde:

- Planteil zum Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal", Entwurf, Fassung 15.05.2026.
- Textteil zum Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal", Entwurf, Fassung 15.05.2026.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf Mai 2026.
- Anlagen zum Umweltbericht, insbesondere Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung, Fassung 15.05.2026.
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal", Mai 2026.
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten interkommunalen Gewerbepark "Gersprenztal" in Brensbach, HEINZ + FEIER GmbH, 17.10.2023.
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung, RP Geo - Robert Pflug Geotechnik, Bericht Nr. 080820BE01, 04.06.2020.
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Brensbach, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Abschlussbericht 26.11.2020.
- Grabungsbericht Brensbach - Ochsenwiesenweg, EV 2024/677, AAH - Archäologische Ausgrabungen Hesemann.

Aufgestellt:

Reichenbach, den
20.08.2021 (Vorentwurf)
15.05.2026 (Entwurf)

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

© 2026 IP-Konzept