



GEMEINDE BRENSBACH

Bebauungsplan „Interkommunaler
Gewerbepark Gersprenztal“
sowie teilbereichsbezogene Ände-
rung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf

August 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

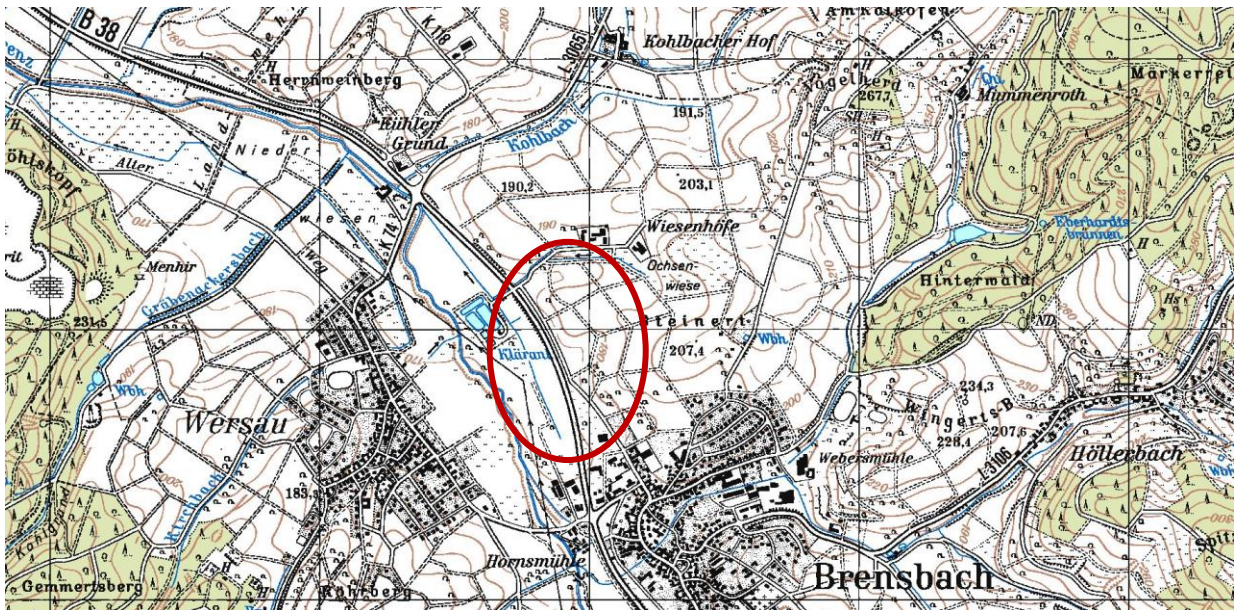
Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	9
2.4	Aufstellungsverfahren	11
2.4.1	Verfahrenswahl	11
2.4.2	Verfahrensdurchführung	11
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	12
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	12
3.1	Erschließungsanlagen	12
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.1.2	Verkehrsanlagen.....	13
3.2	Umweltschützende Belange	13
3.2.1	Umweltprüfung.....	13
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	14
3.2.3	Artenschutz, Biotopschutz.....	14
3.2.4	Bodenschutz	16
3.2.5	Altlasten	16
3.2.6	Denkmalschutz	17
3.2.7	Immissionsschutz.....	17
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz.....	17
3.3.2	Wasserschutzgebiete.....	18
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	18
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	20
4.1.5	Verkehrsflächen	21



4.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	21
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	21
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	22
4.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	22
4.2.3	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Lastkraftwagen.....	22
4.2.4	Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	22
4.2.5	Beschränkung von Werbeanlagen	23
4.3	Hinweise	23
5	Begründung der Darstellungen	24
6	Auswirkungen der Bauleitplanung	24
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	24
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	24
6.3	Flächenbilanz	24
7	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes	25

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

In den Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach sowie generell in den Gemeinden des Odenwaldkreises ist es teilweise schwierig, 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 alten Ortskernen konkurrieren. Des Weiteren kommt vielerorts im Odenwald eine, mit den angrenzenden Landkreisen verglichen, nachteiligere Standortqualität aufgrund der Verkehrsanbindung erschwerend hinzu.

Aus Sicht der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach ist mit einer interkommunalen Zusammenarbeit eine hervorragende Problemlösung gefunden, da sich der Suchradius für einen geeigneten Gewerbebestandort vergrößert und die Fragen der Topografie, Lage sowie Verkehrsanbindung gemeinsam besser bewältigt werden können. Interkommunale Gewerbegebiete bieten den beteiligten Kommunen zudem weitere Vorteile: bessere überregionale Vermarktung, womit letztlich Arbeitsplätze für die Region gesichert werden; Reduzierung der Kosten, da die Finanzierung des attraktiven Gewerbebestands gemeinsam getragen wird und insgesamt wird die Konkurrenz unter den Kommunen minimiert. Für aktuelle Herausforderungen wie z.B. den demografischen Wandel oder die Etablierung regionaler Wertschöpfungsketten werden mit einer gemeindeübergreifenden Strategie die vorhandenen Kräfte gebündelt. Zudem ergeben sich auch Synergieeffekte für die Gewerbebetriebe selbst, da diese unmittelbar über kurze Wege zukünftig zusammenarbeiten können.

Ein zusätzlicher positiver Faktor eines interkommunalen Gewerbegebietes ist der ökologische Aspekt. Anstatt je Gemeinde ein eigenes Gewerbegebiet auszuweisen und somit an zwei Stellen Fläche in Anspruch zu nehmen, wird die Flächeninanspruchnahme i. S. eines nachhaltigen Flächenmanagements an einem gemeinsamen Standort konzentriert und insgesamt reduziert, da u.a.. nur einmalig Erschließungsflächen herzustellen sind.

Der Planbereich des interkommunalen Gewerbeparks befindet sich auf Brensbacher Gemarkung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,16 ha. Er schließt sich im Norden des Gemeindegebietes an bereits bestehende gewerbliche Anlagen an. Insgesamt ist das geplante Gewerbegebiet eine Art Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Gewerbe östlich der B 38 und dem Schlachthof im Norden. Durch die Lage entlang der B 38 verfügt der künftige Gewerbepark über eine verkehrlich sehr günstige Anbindung und bietet somit gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben.

Die beiden beteiligten Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach beabsichtigen mit der Planung des interkommunalen Gewerbeparks die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Gewerbebauland zu bedienen. Dies soll vor allem den bestehenden Betrieben zu Gute kommen, die aufgrund ihrer jetzigen Standorte in den Gemeinden keine Expansionsmöglichkeit haben. Somit können diese Unternehmen in der Region gehalten werden. Dennoch sollen auch zur Stärkung des Gewerbebestands Gersprenztal Neuansiedlungen ermöglicht werden.

Der Gewerbepark wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geplant; hiernach sind als



Nutzungen grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Für eine abgestimmte und an die beabsichtigte Entwicklung des Gewerbeparks angepasste Gebietsnutzung bedarf es sicherlich einer Konkretisierung, welche Nutzungen zulässig sein sollten. Beispielsweise können Lagerhäuser oder -plätze aufgrund ihrer Flächenintensivität ausgeschlossen werden und Tankstellen im Hinblick auf die Verkehrssituation überdacht werden. Einigkeit zwischen den beiden beteiligten Gemeinden besteht momentan darüber, großflächige (Logistik-)Lager auszuschließen. Gewünscht ist vor allem ein 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 Bebauungsplanes. 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 Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ durchzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach stellt den Planbereich im südwestlichen Bereich bereits als „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ dar, hierfür ist somit keine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nördlichen Teilbereich des Gebietes (nördlich der bereits dargestellten Gewerbeflächen bis hin zum bestehenden Feldweg, der von der B 38 zum Schlachthof führt) notwendig. Dieser Bereich wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und entspricht somit nicht der durch den Bebauungsplan geplanten Flächennutzung für ein künftiges Gewerbegebiet. Zwar wird mittels einer Pfeildarstellung im Planbild zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Erweiterungsmöglichkeit für Gewerbe in diesen Bereich hinein angezeigt, allerdings ist diese Abbildung bauplanungsrechtlich betrachtet unspezifisch und eine differenzierte Flächennutzung lässt sich hieraus nicht ableiten. Insofern ist diese Information lediglich als unverbindlicher Hinweis zu werten. Um nunmehr eine rechtssichere Grundlage zu erhalten und um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch eine widersprechende Darstellung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Planungsabsicht auszuschließen, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher zu Gewerbefläche erforderlich.

1.2 Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ befindet sich im Norden der Gemeinde Brensbach und umfasst eine Fläche von rund 86.900 m² und betrifft zunächst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brensbach, Flurstücke Flur 6, Nr. 134/1, 133/3 tlw., 23 tlw., 126/3 tlw., 139, 152 tlw., 159-164, 154, 155/1, 156/1, 158/2, 158/3, 133/2, 132/2, 179-183 (s. Abbildung 1).

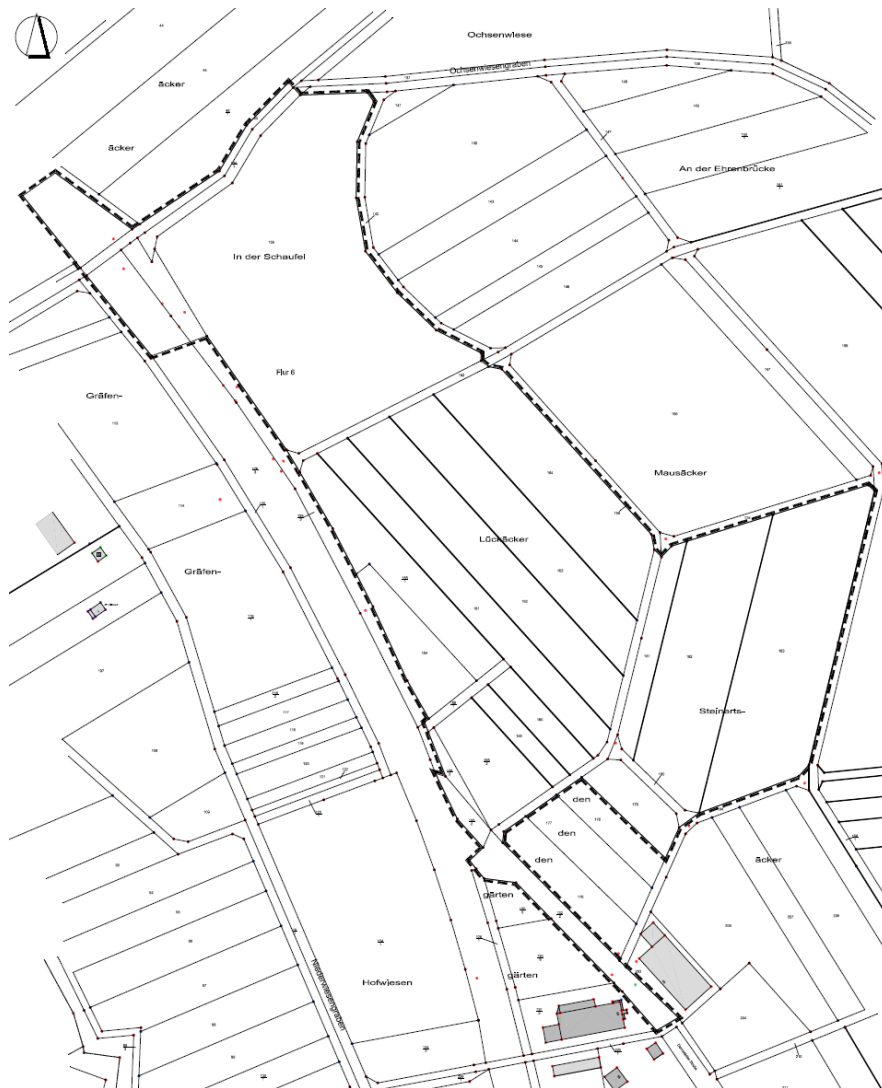


Abbildung 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes.

Aktuell wird die Planfläche landwirtschaftlich als Acker genutzt. Begrenzt wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Osten, gewerbliche und industrielle Nutzungen im Süden und die B 38 im Westen. Im weiteren Verlauf an die gewerblichen Strukturen im Süden findet sich ein vollständig bebautes Mischgebiet aus Betrieben und Firmen, mehreren großen Einzelhändlern, Dienstleistungsunternehmen sowie Verwaltungseinrichtungen; östlich und südlich hiervon liegen die Wohngebiete, sodass durch das Mischgebiet eine klare Trennung der wohnbaulichen genutzten Bereiche zu den Gewerbegebieten besteht.

Das mit einer Fläche von ca. 7,35 ha geplante Gewerbegebiet nimmt im Geltungsbereich den größten Teil ein. Im nordwestlichen Bereich entlang eines Feldweges und der B 38 ist explizit großflächig und zusammenhängend Straßenbegleitgrün vorgesehen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches (=dreieckiger Randbereich) wird der aktuell dortigen Nutzung entsprechend weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Hierdurch bleiben die nördlich und südlich

davon liegenden Flächen in einem „Verbund“ bestehen und eine Ausdehnung gewerblicher Flächen in diesen Teil wird unterbunden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ca. die Hälfte des geplanten Gewerbeparks auf im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbe Erweiterungsfläche“ dargestellt. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Brensbach, Flur 6, Nr. 134/1, 133/3 tlw., 139, 152 tlw., 161-165 jeweils tlw., 154 tlw., 155/1 tlw. (s. Abbildung 2).

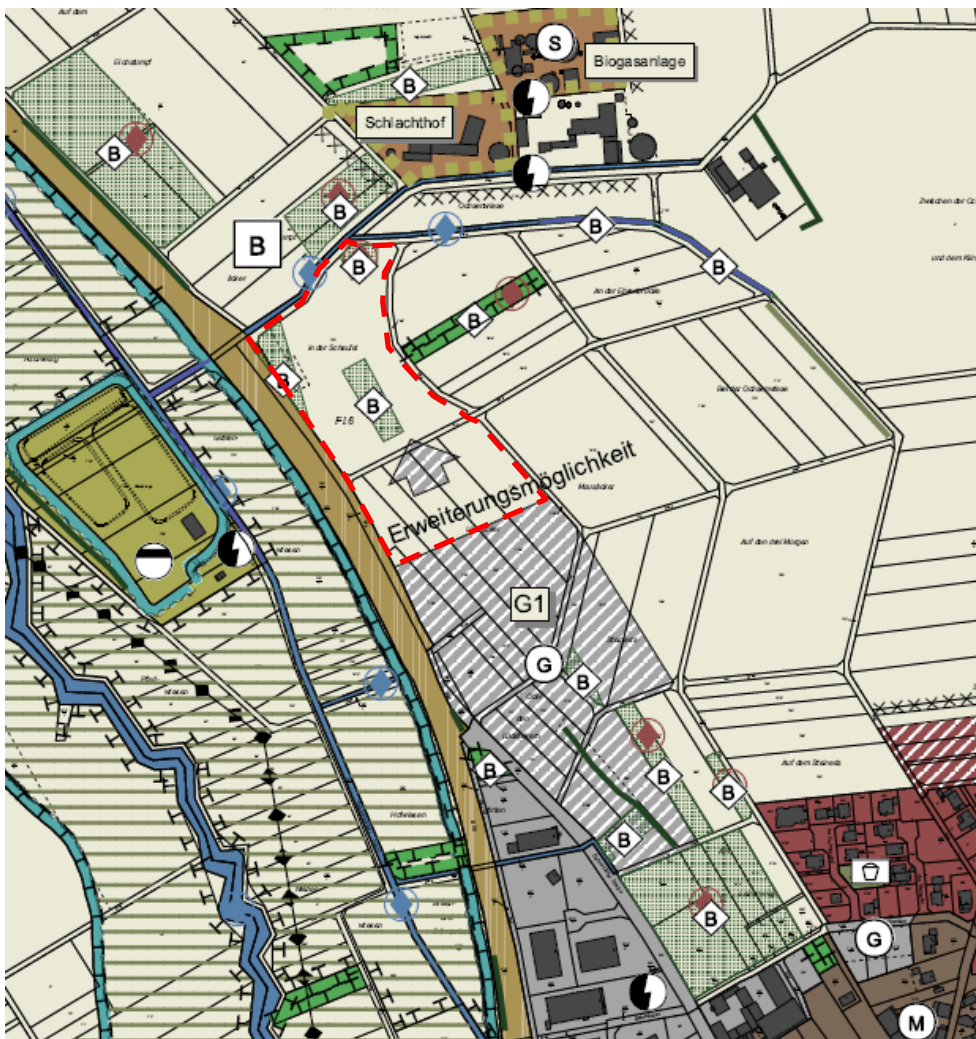


Abbildung 2: Eintragung der Grenze des Geltungsbereiches der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Verortung der vorliegenden Bauleitplanung (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2011).

Die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Planstandort. Der Regionalplan RPS 2010 weist die Planfläche als *Vorranggebiet Landwirtschaft* sowie überlagert *ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus (s. Abbildung 4). Durch die Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft wird der Tabellenwert von < 5,0 ha Gewerbezuwachsflächen für Brensbach überschritten.

Auch wenn mit den insgesamt zu realisierenden ca. 7,35 ha Gewerbegebiet der Zuwachs an Gewerbeflächen an diesem Standort ca. 2,35 ha oberhalb des Tabellenwertes des Regionalplans 2010 liegt, ist zum einen aufgrund des abgelaufenen Planungshorizontes des Regionalplans – der diesen Wert nur bis 2020 vorsah - kein Zielverstoß mehr festzustellen. Zum

anderen handelt es sich bei der Planung um ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Brensbach und Fränkisch-Crumbach, wie in Kapitel 1 dargestellt. Der Tabellenwert von <5,0 ha an Gewerbeflächen für Fränkisch-Crumbach wird nicht auf Fränkisch-Crumbacher Gemarkung entwickelt, sondern vorliegend mit auf Brensbacher Gemarkung. Somit werden die für beide Gemeinden aufsummierten Tabellenwerte von < 10 ha nicht überschritten.

Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet sowie die bereits bestehende hohe Nachfrage an Gewerbeflächen im neugeplanten Gebiet wird die bauleitplanerische Neuausweisung zusätzlicher Flächen erforderlich, um dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen decken zu können. Bereits seit vielen Jahren ist die Entwicklung dieses Gewerbegebietes in Vorbereitung, denn das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach von 2009 (und somit älteren Datums als der RPS/RegFNP 2010) als Gewerbefläche oder Erweiterungsfläche dargestellt. Heraus lässt sich eindeutig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brensbach ableiten, die mit Aufstellung des FNP an jenem Standort von der Gemeinde bereits vorbereitet wurde. Der vorliegende Bebauungsplan soll diese getroffene Vorbereitung nun planungsrechtlich verbindlich umsetzen. Aus oben aufgeführten Gründen erscheint die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort begründet.

Eine nutzungstypbasierte Bewertung der Eingriffe und eine folgende Abrechnung in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung findet im Zuge der Erstellung des Umweltberichts statt und wird darin aufgenommen. Eine ausreichende rechtlich Sicherung damit verbundener, möglicherweise notwendiger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist vorgesehen. Bei der Ausgleichsplanung wird der Belang der Landwirtschaft beachtet und darauf geachtet, dass einerseits wenn möglich keine Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden, um mit der Planung verfügbaren Agrarflächenbestand nicht noch weiter zu schmälern und andererseits wird der Umweltbericht bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen als vorrangige Ausgleichsmaßnahme erörtern und nennen, um den Verlust an landwirtschaftlichen Vorrangflächen „auszugleichen“. Die Planung ist aufgrund der vorstehenden Punkte als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst anzusehen.

2.2 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 Gewerbebeerweiterungsfläche (vgl. Pfeildarstellung in nebenstehender Abbildung). Somit wird der Darstellung des Flächennutzungsplanes teilweise und der beabsichtigten Bodennutzung grundsätzlich entsprochen, jedoch ist die Flächendarstellung der Erweiterungsmöglichkeit noch nicht im Flächennutzungsplan geändert bzw. vorgenommen worden, sodass für diesen Teilbereich nun

eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellung nötig wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist künftig hauptsächlich als gewerbliche Baufläche darzustellen. Eine Besonderheit im räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes stellt die dreieckförmige Fläche im Südosten dar. Die Fläche wurde in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen, um in Falle einer künftigen Grundstücksneuordnung landwirtschaftliche Tauschflächen anbieten zu können. Daher erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan auch als „Flächen für die Landwirtschaft“, um ein Ausufern für eine mögliche gewerbliche Nutzung auszuschließen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Darstellung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche erfolgt.

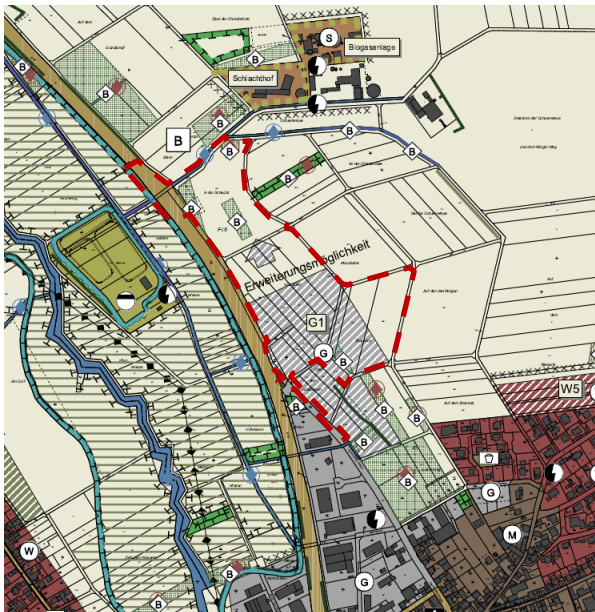


Abbildung 4a: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach aus dem Jahr 2009 (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Brensbach vom 17.04.2009).

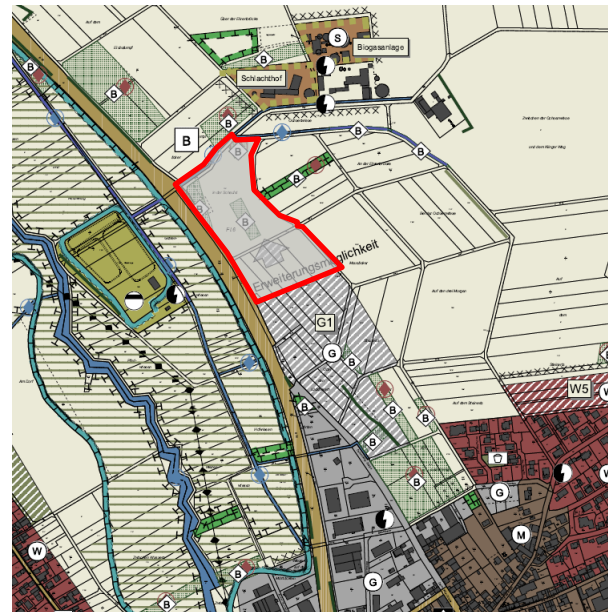


Abbildung 4b: Darstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“. (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Brensbach vom 17.04.2009)

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

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die vorliegende Bauleitplanung wird im üblichen „zweistufigen Regelverfahren“ durchgeführt. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplanes**.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- __.__.2021: Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Gersprenztal“ sowie der Beschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächen-nutzungsplanes.
- __.__.2021: Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes „Interkom-munaler Gewerbepark Gersprenztal“ und der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- __.__.2021: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer angemessenen Frist die Gelegenheit, sich über die Pla-nungsabsicht der Bauleitplanung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- __.__.2021: Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsab-sicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis __.__.2021 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Um-weltprüfung aufgefordert.

(...)

Die Zusammenstellung wird Zug um Zug während des Aufstellungsverfahrens fortgeführt und ergänzt.



2.4.3 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. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens nach erfolgter frühzeitiger sowie förmlicher Beteiligung gemäß §§ 3,4 BauGB und anschließender Abwägung der, in diesem Zuge vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Bundesstraße B 38 gegeben, an welche interne Erschließungsanlagen zur Versorgung des Gebietes angeschlossen und ausgebaut werden können. *Genauere Informationen hierzu werden im Rahmen der Entwurfsplanung dargelegt.*

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungssysteme im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen geplant.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.



Aufgrund der topografischen Verhältnisse am Planstandort ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers nicht zweifelsfrei anzunehmen, sodass Ausführungen über den konkreten Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser (Rückhaltung, gedrosselte Einleitung, Brauchwassernutzung etc.) im Rahmen der Entwurfsplanung untersucht und dargelegt werden.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 38 von Norden aus kommend sowie von Süden aus über die Darmstädter Straße. Aufgrund der Tiefe des Geltungsbereiches ist für die innere Erschließung des Plangebietes gegebenenfalls der Bau einer weiteren Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. *Genauere Informationen hierzu werden im Rahmen der Entwurfsplanung dargelegt.*

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

Der Umweltbericht wird nach Vorliegen der Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet. Die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, im Rahmen der



Durchführung der förmlichen Beteiligung zu den Inhalten des Umweltberichts Stellung zu nehmen.

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wird im Zuge der Bauleitplanung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO, 10. November 2018) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen, welcher als gesonderter Teil der Entwurfserarbeitung anzufertigen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird es zur Versiegelung der Böden im Planbereich kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an diesen Stellen führt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch auszugleichen; **hierzu angemessene Kompensationsmaßnahmen sowie allgemein die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen finden sich alsdann im Umweltbericht auf Entwurfsebene.**

3.2.3 Artenschutz, Biotopschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Die Planfläche wird momentan zum größten Teil als landwirtschaftliche Flächen genutzt (intensive Ackerflächen). Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind drei geschützte Biotope gemäß Natureg Viewer des HLNUG ausgewiesen (s. Abbildung 9), welche durch die Planung betroffen sind.

Zum Bauleitplanverfahren wurde daher frühzeitig eine umfangreiche Ortsbegehung, Begutachtung und Dokumentation der ausgewiesenen Biotope sowie generell der Strukturen im Plangebiet durchgeführt, um bereits im Vorfeld eine Einordnung des zu erwartenden Eingriffs eruieren und daran angepasst weitere Schritte einleiten zu können.

Nach Geländebegehungen im Frühjahr und Sommer 2021 wurde für alle drei nördlich liegenden Biotope eindeutig bestimmt, dass es sich um intakten und gesetzlich geschützte Streuobstbestände im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG handelt. Weiterhin wurde der südlich im Plangebiet befindliche Vegetationsbestand begutachtet. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen Streuobstverbund aus insgesamt 52 Obstbäumen, von denen 18 als Hochstämme, 32 als Niedrig- oder Halbstämme und 2 nicht mehr vital ausgebildet sind. Die Merkmale für einen geschützten Bestand gemäß Leitfaden „Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“

(HMuKLV 2016) werden damit nicht erreicht. Weiterhin finden sich im Süden des Geltungsbe-
reichs 11 Obstbäume in einem Hühnergehege. Auch für diesen Baumbestand besteht aufgrund
des Untergrundes und teilweise starker Verbuschung kein Schutzstatus im Sinne des § 30
BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG. Entsprechend den Bestimmungen des § 30 BNatSchG
ist für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope ein Antrag auf Ausnahme bei der zustän-
digen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Eine Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen und Überplanung von drei kleinteiligen Streu-
obstbiotopen ist aufgrund der Planung erkennbar, allerdings birgt die künftige Bebauung durch
die Betriebe einen Abriegelungseffekt zwischen den weiter östlich anschließenden Biotopen und
ökologischen Strukturen gegenüber der verkehrlich stark frequentierten und enorm lärmenden
Bundesstraße. Denn aufgrund der Höhenentwicklung, ansteigend Richtung Osten, breitet sich
der Verkehrslärm schalltechnisch direkt auf die höherliegenden Biotope aus, sodass von einer
aktuell erheblichen Störwirkung auf den faunistischen Besatz auszugehen ist.

Erwartet werden auf der Planfläche insgesamt störungsempfindliche Vogelarten, die offenland-
und gehölzbezogen leben, sowie Fledermäuse. Während der Begehung konnten bereits Gold-
ammer und Feldsperling ausgemacht sowie Zauneidechsen definitiv ausgeschlossen werden.

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

***Eine detaillierte Betrachtung sowie Bewertung der Wirkfaktoren der Planung auf die Tier-
und Pflanzenwelt wird im noch zu erstellenden Umweltbericht erfolgen.***

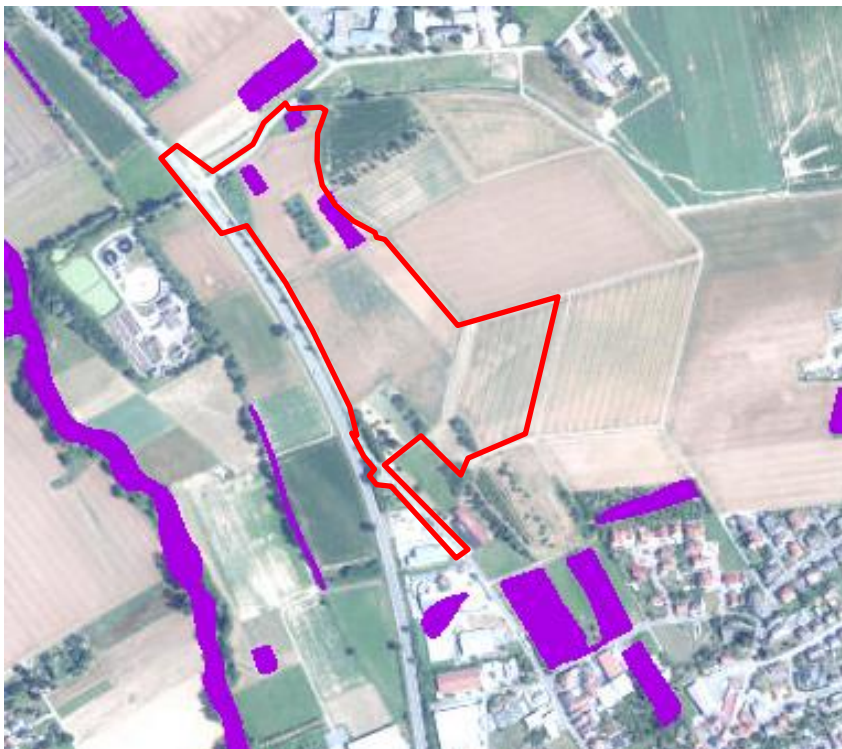


Abbildung 5: Schutzgebiete in der Umgebung zum Planstandort
(Quelle: natureg.hessen.de, Abrufdatum 15.10.2020).



3.2.4 Bodenschutz

Boden ist eine unersetzbare Ressource, er erfüllt vielfältige und wesentliche natürliche Funktionen und ist zudem Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Am Planstandort finden sich gemäß BodenViewer des Landes Hessen Böden aus carbonathaltigen – schluffig-lehmigen Auensedimenten (Hauptgruppe: Böden aus fluviatilen Sedimenten, Bodeneinheit der Auengleye. Neben Auenschluff, -lehm oder-ton können örtlich auch holozäne Kolluvialschluffe (= durch Anschwemmung umgelagerte, schluffige Lockersedimente) als Substrat vorliegen. Morphologisch ist das Gebiet den Bauchauen in Lössgebieten zuzuordnen. Des Weiteren ist durch vorliegende Lockergesteine mit Poren von mittlerer Durchlässigkeit und einer gewissen Grundwassernähe auszugehen. Dies verleiht dem Standort ein hohes Ertragspotential.

Eine detaillierte Beschreibung der am Planstandort anzutreffenden Boden -und Baugrundverhältnisse findet sich in dem als Anlage 2 zur Begründung beigelegten Gutachten „Baugrunderkundung und geotechnische Beratung“. In diesem wird neben der allgemeinen Baugrunduntersuchung (bodenmechanische Kennwerte, Grundwasser) auch die geotechnische Einordnung zum Kanal- und Straßenbau sowie eine mögliche Versickerung behandelt und zudem ergänzend eine orientierende umwelttechnische Untersuchung vorgenommen.

3.2.5 Altlasten

Zum jetzigen Stand liegen der Plangeberin für den Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.



Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.2.6 Denkmalschutz

Für das Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld liegen bereits Erkenntnisse bezüglich geschützter Denkmäler vor, hier zu obertägig nicht sichtbaren, archäologischen Strukturen. Die Strukturen stünden womöglich in einem Zusammenhang mit bereits bekannten, benachbarten römischen bzw. eisenzeitlichen Fundstellen. Für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung wurde auf der Gesamtfläche des Geltungsbereiches eine Magnetometerprospektion durchgeführt, deren Ergebnisse in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt sind.

Unabhängig der Ergebnisse der Magnetometerprospektion wird generell noch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen und der freien landwirtschaftlichen Flächen ist von keinem Konflikt mit der Umgebung durch die angestrebte Planung auszugehen der

Von einer zusätzlich erheblichen, schädlichen Beeinträchtigung durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der bereits umliegenden Gewerbebetriebe und Lärmbelastung durch die Bundesstraße zunächst nicht zwingend auszugehen.

Eine Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplanes mit den Schutzgütern erfolgt im Zuge der Entwurfserarbeitung bzw. der Erstellung des Umweltberichts.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Als nächstgelegenes Oberflächengewässer im Umfeld des Plangebietes ist der Gewässergraben des Gewässers jenseits des Ochenwiesenweges im Norden an das



Plangebiet angrenzend zu nennen. Von der Planung ist dieses Fließgewässer jedoch nicht direkt betroffen; der einzuhaltende Gewässerabstand ist über die Breite des Ochsenwiesenweges weiterhin gewährleistet.

Festgesetzte Hochwasserrisiko(HQ)- oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder auch in Festsetzung befindliche (Trink-)Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird basierend auf den Planungsgrundlagen und der angestrebten Gebietsnutzung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO getroffen.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen würden, was in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht ist.



Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausgenommen jedoch kleiner Einzelhandelsflächen bis 200 m² zur direkten Selbstvermarktung von Produkten der Gewerbebetriebe. Somit wird z.B. einem künftig ansässigen Holzverarbeitungsbetrieb die Möglichkeit zugestanden, eigene Schreinerarbeiten für die Kunden auszustellen und vor Ort zu verkaufen. Über die Selbstvermarktung hinausgehende Einzelhandelsnutzungen werden jedoch nicht zugelassen. Einerseits um das Gewerbegebiet für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe freizuhalten und andererseits, um den örtlichen Einzelhandel in der Gemeinde Brensbach nicht zu beeinträchtigen, wodurch die verbrauchernahe Versorgung in den angrenzenden Gebieten und im Ortskern gesichert wird. Der Einzelhandelsausschluss dient der Steuerung der Gemeindeentwicklung und Bodennutzung und damit dem Schutz der städtischen Umwelt, da die Gemeinde steuert, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbebetriebe durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Durch den Ausschluss von weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) mit der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Größe von GRZ = 0,8 festgesetzt. Hierbei wurde sich an den Orientierungswerten gemäß BauNVO gerichtet, indem mit einer Ausnutzung von 0,8 dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen werden kann bei gleichzeitiger, nicht vollständiger Versiegelung im Hinblick auf die angrenzende, landwirtschaftliche Flur.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen spezifiziert. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude und baulicher Anlagen ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet. Es ist anzumerken, dass bei der Festsetzung der OK von 10 m für die künftigen Gebäude auf die Gebäudehöhen der umliegenden Betriebsbauten u.a. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Darmstädter Straße“ abgestellt wurde. Somit wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld integrieren und eine angemessene Ortsabrundung garantieren.



4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt, denn im Regelfall der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von 50 m zulässig, was im Vorliegenden aufgrund der gewerblichen Bauten nicht eingeschränkt werden soll. Dennoch sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen eingeteilt. Hierbei wird ein zusammenhängendes Baufenster zeichnerisch festgesetzt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der künftigen Gewerbetreibenden reagieren zu können.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Balkone, Treppen, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,00 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden ermöglichen.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da der Bebauungsplan überwiegend ein zusammenhängendes, großen Baufenster vorsieht, bedarf es keiner eigenen Flächen für Stellplätze etc. da durch das großzügige Baufenster bereits ausreichend Raum für deren Anordnung besteht. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Anlagen unzulässig, da die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen im Übergang zu Freiflächen oder angrenzenden Straßenräumen städtebaulich nicht erwünscht ist. Überdachte Stellplätze und vor allem Garagen rufen hier eine einschränkende räumliche Wirkung hervor.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber auch außerhalb zulässig. Diese Großzügigkeit ermöglicht, dass die untergeordneten Nebenanlagen, welche die Betriebsabläufe optimieren sollen und/oder die Versorgung sicherstellen, im gesamten Plangeltungsbereich zulässig und somit betriebsnah umsetzbar sind.



4.1.5 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche soll die Erschließung des Baugebietes gesichert werden. Ein Stück der westlich bestehenden Bundesstraße B 38 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ebenso ein Teil der im Süden des Plangebietes liegenden Darmstädter Straße. Durch diese beiden festgesetzten Verkehrsflächen ist eine Anbindung für PKW und LKW an das Plangebiet sowohl von Norden als auch von Süden sichergestellt. Weiterhin wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche der bestehende Ochsenwiesenweg festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine bestehenden, asphaltierten Weg, der der Erschließung der nordöstlich angrenzenden Betriebe (Schlachthof, Kunststoffhersteller) dient sowie künftig auch für eine davon in das Plangebiet abgehende „Stichstraße“ genutzt werden kann, als Anbindung für die nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gewerbebetriebe. Das bestehende bzw. zu erwartende Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandenen Straßen problemlos bewältigt werden. Es besteht also kein Erfordernis für einen Ausbau der Straßen.

4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind auf den nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen nach den Maßgaben des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß grundstücksflächen-anteiligen Parametern zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Hierdurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch die kleinklimatische Situation im sonst großflächig versiegelten Gebiet verbessert. Die anzupflanzenden Gehölze und Grünstrukturen sollen neben der gestalterischen Maßnahme auch eine Maßnahme zur allgemeinen Beschattung darstellen. Zudem werden durch die angelegten, begrün-ten Flächenanteile die Bodenversiegelung und der daraus resultierende Hitzeinseleffekt reduziert.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung und damit von wesentlichen Beeinträchtigungen für Insekten durch Lockeffekte, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer niedrigen Lichttemperatur/warmweiße Lichtfarbe zu verwenden. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin (warmweißes Licht entspricht ≤ 3.000 Kelvin). Grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, da Insekten von diesem Licht angezogen werden. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden - Lichtemissionen in die Umgebung werden wiederum vermeiden.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.



4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform sowie der Dachgestaltung im Sinne eines nachhaltigen Ausbaus der Gebäudedächer. Um die Nutzung sowohl von technischen Aufbauten für solare Energie als auch eine Dachbegrünung zu fördern, wurden als Dachform Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° festgesetzt.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer unzulässig.

4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Wahrung des Straßenbildes und in Anlehnung an das bestehende Umfeld des Geltungsbereiches sind Mauern und Gabionenelemente als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig. Des Weiteren sind Zäune aus Metall zulässig. Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten ist dabei grundsätzlich ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll verzichtet werden, da erforderliche Sicherheitsanforderungen entsprechender Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind jedoch ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzlisten im Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan herzustellen; die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist aufgrund ihrer giftigen Eigenschaften und der Nichteignung als Nistplatz für heckenbrütende Vogelarten die zugängliche Laubhecken bevorzugen unzulässig. Insgesamt soll durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen ein harmonischer Übergang von den gewerblich genutzten Flächen zu den angrenzenden Freiflächen sichergestellt werden.

4.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Lastkraftwagen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit der Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass Flächen teilversiegelt auszuführen sind, im Hinblick auf Abflusswirksamkeit, ökologische Auswirkungen und Totalverlust der Ressource Boden.

Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge nicht auszuschließen ist, hat alternativ bei vollversiegelten Flächen die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen. Ziel dieser Festsetzung soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B.



Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Ziel dieser Festsetzungen ist äquivalent zu den Vorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen, Aspekte wie ökologische Auswirkungen und Bodenversiegelung miteinzubeziehen und durch eine verbesserte Abflusswirksamkeit die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

Die Errichtung sogenannter Steingärten ist unzulässig. Dies wurde jedoch nicht rein aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen bestimmt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima, da sie sich anders als Steine nicht aufheizen.

4.2.5 Beschränkung von Werbeanlagen

Werbung will gesehen werden; dabei nimmt sie auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Daher wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Dimensionierung als störend empfunden werden können.

Demnach sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, allerdings nur an der Stätte der Leistung, zulässig. Fremdwerbung ist demnach unzulässig. Weiter wird festgesetzt, dass die in den Baugebieten festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden darf. Zudem sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen, Laufschriften, blinkendes oder dynamisches Licht, Skylights und Uplights. Die Festsetzungen zu Ausführung und Gestaltung der Werbeanlagen haben einerseits zum Ziel, die naturräumliche Kulisse im Umfeld des Plangebietes und somit die Ortsbildqualität zu schützen und andererseits Lichtimmissionen durch Werbeanlagen möglichst gering zu halten.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Sicherung von Bodendenkmälern (§21 HDSchG)
- Bodenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Grundwasser-/Trinkwasserschutzgebiete



5 Begründung der Darstellungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans enthält Darstellungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Darstellungskatalog im § 5 Abs.2 BauGB. Die nachfolgend erläuterte planungsrechtliche Darstellung findet sich in der Planzeichnung wieder.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird der Änderungsbereich – bisher noch als landwirtschaftliche Fläche mit optionaler Gewerbeerweiterungsfläche dargestellt – großflächig als „**Gewerbliche Baufläche**“ (G) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellungsänderung erfolgt aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde für diesen Bereich, die die vorgesehene Erweiterung der südlichen, bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen nun im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung umsetzen soll. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zudem zur Vorbereitung des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, für dessen Umsetzung in diesem Bereich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant ist. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird diesem Zielgedanken somit bereits Rechnung getragen.

6 Auswirkungen der Bauleitplanung

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Brensbach durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Bebauungsplan:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 73.500 m ² (= 7,35 ha)
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 8.500 m ² (= 0,85 ha)
Verkehrsflächen	ca. 2.400 m ² (= 0,24 ha)
<u>Grünflächen</u>	<u>ca. 2.500 m² (= 0,25 ha)</u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 86.900 m ² (= 8,69 ha)

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für die Änderung des Flächennutzungsplans:

Planung Gewerbegebiet (GE) (entspricht Größe des Geltungsbereiches)	ca. 34.113 m ² (= 3,41 ha)
--	---------------------------------------



7 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planteil zum Bebauungsplan
- Planteil zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes
- Textteil zum Bebauungsplan

8 Anlagen

Anlage 1: POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN (PZP) (2020): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Brensbach Odenwaldkreis, Magnetometerprospektion vom 18. bis 20. November 2020, Abschlussbericht.

Anlage 2: RP GEO (2020): Brensbach Gewerbepark Gersprenztal, Baugrunderkundung und geotechnische Beratung.

Aufgestellt:

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, 20.08.2021

i.A. Hannah Rabea Roth, M.Sc. Geographie