

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“

Vorbemerkung

Die Gemeinde Wölfersheim liegt 40 km nördlich von Frankfurt am Main in der Wetterau unweit der Städte Bad Nauheim und Friedberg (Hessen). Aufgrund der dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und den damit einhergehenden wachsenden Verkehrsströmen ist ein effizientes und leistungsfähiges System der Mobilität und Logistik erforderlich.

Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach v.d.H. und Hungen sind mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung oder Sanierung im erforderlichen Umfang ist nicht möglich, sodass in Wölfersheim ein modernes Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100.000 Quadratmetern für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von 300.000 Quadratmetern gebaut werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 28 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 25,5 ha. Hinzu kommen die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen K 181 und B 445 mit insgesamt rd. 2,5 ha.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es sind zudem artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = Abkürzung aus dem Englischen: Continuous Ecological Functionality-Measures) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich. Bei flächenhafter Umsetzung ist für die Bodenbrüter Feldlerche und Rebhuhn von einem Bedarf an Ackerland im Umfang von etwa 3,5 ha auszugehen. Bei den ausgewählten Ausgleichsflächen handelt es sich um die Flurstücke 64 bis 69 „Am Schwarzenberg“ in Flur 8 der Gemarkung Wölfersheim. Diese Kompensationsfläche umfasst eine Größe von rd. 5 ha, von denen etwa 4,5 ha für die Maßnahme wirksam sein werden. Vorgesehen ist die Umnutzung des bislang einheitlich bewirtschafteten Ackerschlags in Form einer pestizidfreien, der Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. angenäherten Bewirtschaftung mit Sommerung, Winterung und Brachfeld. Hierfür wird der Acker in Streifen geteilt und entsprechend extensiv bewirtschaftet. Das Vorhaben wird in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um dessen Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können.

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) entwickelt angesehen werden kann, wurde ein RegFNP-Änderungsverfahren durchgeführt (2. Änderung des RegFNP 2010 für die Gemeinde Wölfersheim). Der abschließende Beschluss wurde am 10.04.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 21.08.2019 wurde die Genehmigung erteilt (Az. III31.2-61 d 02/01-565-). Die Genehmigung wurde am 02.09.2019 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Wölfersheim sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (04.06.2019)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (14.03.2019)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, 48308 Senden, Stand: November 2018
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim, T+T Verkehrsmanagement GmbH, 63303 Dreieich, Stand: November 2018
- Anlage 5: Studie Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (20.07.2017)
- Anlage 6: Zusatzbewertung Landschaftsbild, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (27.03.2019)
- Anlage 7: Luftschadstoffgutachten, Logistikpark Wölfersheim, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe (Februar 2019)
- Anlage 8: Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Geotechnische Grundlagenermittlung für Zufahrtbereiche zum geplanten Logistikpark an der A45 in Wölfersheim, Az: F 150517-1, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, 63654 Büdingen, Stand: 28.11.2017
- Anlage 9: Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur 15 "Auf der Kaulbahn", „Auf der Flurscheid“, "Im kleinen Feld" und "An der hohen Straße" in Wölfersheim-Berstadt, Wetteraukreis, PZP, Posselt & Zickgraf Prospektionen, 07.11.2017
- Anlage 10: Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (05.06.2019)
- Öffentliche Ver- und Entsorgungsplanung und Planung der äußeren Erschließung, Ing.- Büro Zick-Hessler, Wettenberg (Stand März 2019, Planungen haben in den Bebauungsplan Eingang gefunden, keine eigenständigen Dokumente)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Logistikpark Wölfersheim A 45“ keine nicht ausgleichbaren erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Die Gemeinde Wölfersheim plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines REWE-Logistikzentrums unweit der Anschlussstelle „Wölfersheim“ an der BAB A 45. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28 ha. Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ=0,8 sowie eine Baumassenzahl BMZ=10,0 festgesetzt, für den Baukörper eine Gebäudeoberkante von 27 m bzw. 36 m im Norden und 23 m im Süden. In der 20 m breiten Baufreihaltezone entlang der Bundesfernstraßen ist die Ausnutzung auf Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m beschränkt.

Im Ergebnis verursacht der Eingriff ein Biotopwert-Defizit von rd. 2,90 Mio. Punkten. Hinzu kommt das berechnete Defizit der Zusatzbewertung Landschaftsbild von rd. 430.000 Punkten. Dieses Biotopwertdefizit wird über das kommunale Ökopunktekonto der Gemeinde Wölfersheim, namentlich aus Maßnahmen in der Horloffau („Wiesenbrüterschutz in der Heege“) ausgeglichen.

Neben den Anforderungen an den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich ergibt sich vor allem die Notwendigkeit einer ausreichenden Eingrünung des großvolumigen Baukörpers, die diesen zwar nicht zu verdecken in der Lage sein kann, wohl aber einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft bilden soll, um die Fernwirkungen des Logistikparks in ihrer Massivität abzuschwächen. Das Plangebiet gehört mit der Haupteinheit Wetterau zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist aufgrund des hohen Ertragspotenzials der natürlich anstehenden Böden auf etwa 85 % der beanspruchten Fläche sehr hoch. Für die verfüllten Bereiche im Südosten ist der Eingriff als mäßig hoch einzustufen. Das Gebiet liegt in einem quantitativen und qualitativen Heilquellenschutzgebiet sowie innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung. Für den Grundwasserhaushalt sind jedoch wegen des großen Flurabstandes keine erheblichen Gefährdungen erkennbar, sofern sichergestellt ist, dass Treib- und Schmierstoffeinträge in den Boden bei eventuellen Leckagen durch Leichtflüssigkeitsabscheider vermieden werden.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Regenwasser auf dem Gelände gesammelt und mittels eines unterirdischen Rückhaltebeckens zwischengespeichert wird. Der sich anschließende Regenwasserkanal leitet das Wasser in den Waschbach in der Gemarkung Berstadt. Der Waschbach und seine Aue sind in diesem Bereich Teil des FFH-Gebiets *Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim* (HLNUG 2018¹). Die geplante Art der baulichen Ausführung führt zu positiven Veränderungen auf der Einleitfläche. Die derzeitige Ackerbrache wird in Zukunft als Extensivweide genutzt. Durch die Einleitung des Regenwassers wird es immer wieder zu einer temporären Vernässung kommen, was mit den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes einhergeht und das Vorkommen von Zielarten unterstützt.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Logistikzentrum (ca. 15 m³/h) soll im Freispiegelgefälle zum Pumpwerk Berstadt abfließen.

¹) HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2018): Natureg [<http://natureg.hessen.de/>], Abruf am 29.10.2018

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass aktiver Lärmschutz in Form einer 6,0 m hohen Lärmschutzwand und einer zeitlichen „Emissionskontingentierung“ notwendig sind, um die zulässigen Immissionskontingente in der Nacht einhalten zu können.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen. Es wird fast ausschließlich von intensiv genutzten, großflächigen Ackerschlägen bedeckt. Stickstoffliebende Ackerwildkräuter finden sich noch an den Übergängen zu den Graswegen. Der Eingriffsbereich stellt für einige bedeutsame Tiere des Offenlandes einen stark belasteten, aber noch immer nutzbaren Lebensraum dar. Insgesamt wurden 37 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen sechs im Eingriffsgebiet als Brutvogel einzustufen sind. Als wertgebende Ackerarten sind Feldlerche, Rebhuhn, Grauammer und Wiesenschafstelze sowie die Wiesenweihe als (einmaliger) Nahrungsgast hervorzuheben. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist von einer Dichte der Feldlerche von 1,5 BP / 10 ha und damit von rechnerisch 7,5 betroffenen Brutrevieren im Eingriffsgebiet auszugehen. Vorausgesetzt, dass für jedes in der Feldflur zusätzlich anzusiedelnde Brutpaar etwa 0,5 ha Acker in Extensivnutzung zu überführen sind, beträgt der Bedarf an geeigneten Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen rd. 3,5 ha. Die Flächen für die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahme umfassen rd. 5 ha in der Gemarkung Wölfersheim und unterliegen bereits einer vertraglichen Regelung durch die Gemeinde Wölfersheim.

Im Hinblick auf den Landschaftsschutz ist das Vorhaben als vertretbar einzustufen. Bezogen auf den betroffenen Landschaftsraum, der zu maßgeblichen Teilen vom Vorhaben direkt betroffen ist, wird die Planung zu einer weitgehenden Prägung durch die Jetztzeit bei noch erkennbaren Einflüssen früherer Perioden führen. Großräumig wird die Landschaft in Nutzung und Bestand nur geringfügig verändert, Einflüsse machen sich eher bei der Erscheinungskontinuität bemerkbar, die aber bereits von modernen Einflüssen geprägt wird. Die Frage der auf das Landschaftsempfinden des Menschen wirkenden Eingriffserheblichkeit durch die visuelle Fernwirkung des Baukörpers ist unabhängig hiervon zu bewerten. Der faktische Erholungswert der Ackerlandschaft zwischen Wölfersheim und Echzell ist (sieht man von der eingeschränkten Nutzung des Modellflugplatzes ab) gering; mindestens ein Drittel dieses Landschaftsausschnittes ist durch Verkehrslärm erheblich entwertet. Durch die Planung ist somit ein Bereich betroffen, der selbst keine nennenswerte Erholungseignung und auch keine hierfür vorgesehene Infrastruktur besitzt. Unter der Maßgabe, dass für den Modellflugplatz ein geeigneter Ersatzstandort gefunden wird, sind die direkten Auswirkungen für die Naherholung daher gering.

Unabhängig von der Erholungseignung des Plangebiets und seiner Umgebung sind die Auswirkungen des Vorhabens aber auch großräumig zu betrachten. Der massive Baukörper mit rd. 500 m Länge und einer Höhe von bis zu 36 m entfaltet eine enorme Intensität, die auch durch eine großzügige Eingrünung kaum zu minimieren ist. Die Fernwirkungen des Baukörpers in einer Entfernung von 2 km sind in jedem Fall als dominant einzustufen. In einer worst case-Betrachtung von einem 3 km-Radius um das Zentrum des Plangebiets ausgehend, umfasst der Bereich erheblicher Fernwirkung somit das Gebiet zwischen der Seenplatte im Norden, der Horloffniederung im Osten, der L 3412 im Süden und dem „Windmühlkopf“ zwischen Wölfersheim und Wohnstadt. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich mehrere sensible Gebiete. Die Fernwirkungen des Vorhabens sind daher kleinräumig hoch einzustufen, insgesamt aber verträglich. Der Grund hierfür liegt in der geringen Sensibilität (keine Erholungsnutzung, mit Ausnahme der „Aussiedler“ an der K 181 keine Wohnnutzung) des Eingriffsgebiets selbst und seiner näheren Umgebung. Die sensiblen Bereiche liegen mit Ausnahme von Geisenheim durchweg am äußeren Rand des definierten Radius erheblicher Fernwirkung und sind in Teilen durch bestehende Gehölze in den Gärten, an den Seen und durch die bepflanzten Straßenböschungen zumindest „gepuffert“. Eine grundsätzlich (d.h. durch Maßnahmen im Gebiet zu minimierende) hohe Eingriffswirkung verbleibt somit

für Geisenheim und Echzell. In beiden Sichtachsen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung besonders tiefgreifende Eingrünungen des Baukörpers vorgesehen bzw. eine Zurücksetzung des Gebäudes zugunsten der mit Bäumen zu bestellenden LKW-Aufstellflächen geplant. Bei Beibehaltung dieser konzeptionellen Lösung ist die Planung aus Sicht des Landschaftsschutzes, der Erholungsvorsorge und der Wohnqualität deshalb insgesamt noch vertretbar.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Das separat erstellte Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen kommt aufgrund umfangreicher Modellberechnungen zu dem Ergebnis, dass das Logistikzentrum den „Lichtsmog“ zwischen Wölfersheim, Berstadt und Echzell aufgrund der Abstrahlung von Gebäuden, Umfahrung und Stellplatzflächen erhöhen wird, das Ausmaß aber nicht als belastend im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung einzuschätzen ist, da in der für die Ortsrandlagen beachtlichen Entfernung von 1 km die Beleuchtungsstärke deutlich unter den Richtwerten für Wohngebiete liegen wird.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 18.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 für den Bebauungsplan-Entwurf, noch bezogen auf eine Gesamtfläche von 32,5 ha, eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz sowie gesondert BUND, NABU und Die Grünen: Hinweis darauf, dass das Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle nicht ausreichend dargelegt ist und Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden. Zudem sei die Zielabweichung der Regionalplanung planungsrechtlich nicht begründet. Kritisiert wird der immense Flächenverbrauch für dieses Vorhaben im Allgemeinen, insbesondere jedoch an diesem Standort, der sehr hohe Bodenzahlen, konkret bis zu 90 aufweist, und insofern dessen hohe Wertigkeit als Ackerland sowie als Wasser- und Kohlestoffspeicher. Wenn neue Gebäude errichtet werden, soll dies aufgrund von Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes mit größtmöglicher Minimierung des Energieverbrauchs sowie weitestgehender Nutzung, vor allem lokaler erneuerbarer Energien erfolgen. Die Versiegelungen führen zu einem großflächigen Verlust natürlicher Bodenfunktionen und zu konzentriertem Anfall von Regenwasser. Die Auswirkungen auf die nahe gelegenen Natura 2000-Gebiete seien weitergehend darzulegen, bei der Ermittlung der betroffenen Feldlerchen-Brutpaare sei die Kulissenwirkungen zu berücksichtigen. Die Versorgung der Einzelfachmärkte sei ebenso darzulegen wie die Auswirkungen durch den erheblichen LKW-Verkehr.

- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau: Verzicht auf die Baumaßnahme und mangelhafte Alternativenprüfung.
- Gemeinde Echzell: Hinweis auf eine fehlerhafte Durchführung der Offenlage und die materiell-rechtliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans, da dieser sich ebenso wie die Gutachten primär auf das konkrete Logistikzentrum beziehe. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB sei verletzt. Zudem wird nach wie vor die Anbindung über die K 181 in Frage gestellt, da dies voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsproblemen führe, die nicht zuletzt Auswirkungen dahingehend haben, dass auch die Ortsdurchfahrt von Echzell überlastet wird und den Verkehr nicht mehr bewältigen kann. Es wird bestritten, dass die Vorschläge der Gemeinde Echzell zur Anbindung unmittelbar an die BAB 45 bzw. die B 455 ausreichend geprüft wurden. Nicht zuletzt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild sowie Entwässerung und Grundwasserschutz, Schutzgut Mensch und Gesundheit, Freizeit, Erholung und Tourismus und Landwirtschaft thematisiert.
- HessenMobil: Hingewiesen wird auf das Erfordernis der Erstellung richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen als Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Wetteraukreis bzw. der Straßenbaubehörde und der Gemeinde Wölfersheim. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sei so zu erweitern, dass auch die Autobahnauffahrt darin enthalten ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Ableitung der Straßenwässer nicht beeinträchtigt werden darf und die sowohl im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als auch im Hessischen Straßengesetz (HStrG) geregelten Bauverbots- und Baubeschränkungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die nachrichtliche Darstellung des Fahrbahnrandes sowie die Sichtfelder sind in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen. Zudem sind die Festsetzungen zu Werbeanlagen zu ergänzen und beim Aufstellen von Zäunen etc. sicherzustellen, dass die Sichtfelder bei den Ein- und Ausfahrten dauerhaft freigehalten werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Baugebiets in Kenntnis der von der Bundesautobahn, der Bundesstraße sowie der Kreisstraße ausgehenden Emissionen erfolgt.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises:
 - Archäologische Denkmalpflege und Landesamt für Denkmalpflege: Der im Bebauungsplan-Entwurf bereits enthaltene Hinweis ist redaktionell zu ergänzen.
 - Naturschutz- und Landschaftspflege: Da der Standort solitär liegt, wird um eine Alternativenprüfung gebeten, der Zuschnitt ist zu begründen, es sind mehr Flächen für CEF-Maßnahmen vorzusehen, im weiteren Planungsprozess ebenso wie die geplante Erfolgskontrolle zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Untersuchungen zum Feldhamstervorkommen sind worst-case-Annahmen zu treffen und es sind weitere baubegleitende Untersuchungen erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen und das Aushubmaterial soll weiterverwendet werden, eine bodenkundliche Baubegleitung sei zu beauftragen. Zudem wurden Anregungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgebracht.
 - Landwirtschaft: Hingewiesen wird darauf, dass wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden, der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs soll weitergehend begründet werden, eine Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Landwirten soll erfolgen, sodass Existenzgefährdungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Kompensation soll möglichst nicht auf weiteren Ackerflächen erfolgen, das gilt auch für den Ersatzstandort des Modellflugplatzes. Der Ortlandwirt ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen, eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen und bei den geplanten Einfriedungen sind die Vorgaben des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
 - Bauordnung: Es wird angeregt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Endhöhe der anzupflanzenden Bäume sei zu bestimmen und die Bemaßung sei zu vervollständigen.

- Regionalbauernverband Wetterau Frankfurt Main: Hinweis auf den Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche, Ermangelung einer Rechtsgrundlage zur Planung, fehlende Alternativenprüfung, Existenzbedrohung von betroffenen Landwirten, das bestehende Dränsystem soll auch während der Baumaßnahmen bzw. nach Errichtung zu jedem Zeitpunkt funktionsfähig bleiben. Die Landwirtschaft soll bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen involviert werden, bei der Entwässerungskonzeption muss eine dauerhafte Grabenpflege etabliert werden und sichergestellt sein, dass es zu keinen Hochwasserereignissen am Waschbach kommt. Der anfallende Erdaushub ist der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit an anderer Stelle bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden können, diese können über den Ortsbauernverband koordiniert werden.
- Regierungspräsidium Darmstadt:
Raumordnung und Landesplanung: Hinweis auf die Berücksichtigung der in der Abweichungsentscheidung getroffenen Maßgaben.
Landwirtschaft/Feldflur: Ausführlicher Hinweis auf die Betroffenheit der Landwirtschaft, der erforderlichen Begründung des Flächenzuschnitts, der Reduktion der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen, Nachweis, dass keine betriebliche Existenzgefährdung vorliegt, keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Naturschutz: Anregungen zur Bilanzierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs, der Reduktion von festgesetzten Grün- und Pflanzflächen und zur geplanten Einzäunung, die möglichst nach innen versetzt werden soll. Anregungen zu den Artenlisten sowie zur Kompensationsmaßnahme „Dreifelderwirtschaft“.
Naturschutz: Anregungen und Bedenken zur Natura 2000- Vorprüfung, zum Artenschutz sowie zum Landschaftsbild. Bitte um Konkretisierung der im Umweltbericht diesbezüglich getroffenen Aussagen
Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt: Hinweis auf die Lage in zwei Heilquellenschutzgebieten und dem Erfordernis zur Einhaltung der Schutzbestimmungen, Aussagen zum Bodenschutz und dazu, dass die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung soweit akzeptiert wird.
- Kampfmittelräumdienst: Hinweis darauf, dass keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: Hinweis auf die abschließenden Beschlüsse der Verbandkammer und der Regionalversammlung. Vorbehaltlich der Beschlussfassungen ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Anregung, dass ein Hinweis aufzunehmen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist.
- Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion im Kreistag und in der Gemeindevertretung (17.01.2018):
Schließen sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz an. Zudem wird angemerkt, dass das Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums speziell an diesem Standort nicht ausreichend dargelegt sei, Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden, die Zielabweichung planungsrechtlich nicht begründet sei, der Flächenverbrauch zu hoch sei und für das Vorhaben hochwertige Böden zerstört werden, die nicht nur Wertigkeit für die Landwirtschaft, sondern auch eine hohe Lebensraumfunktion als Speicher für Wasser und Kohlestoff aufweisen. Wenn neue Gebäude errichtet werden, soll dies aufgrund von Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes mit größtmöglicher Minimierung des Energieverbrauchs sowie weitestgehender Nutzung, vor allem lokaler erneuerbarer Energien erfolgen. Der Wasserverbrauch des Logistikzentrums sei enorm hoch, das Gebiet schließt sich nicht an die vorhandene Siedlungsstruktur an, das Gebiet liegt in zwei Heilquellenschutzgebieten und führt vermutlich zu Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete.
- Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer

Willkür vorgebracht. Überwiegend hat man sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

- Integration der Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens in das Planverfahren,
- Integration der Ergebnisse der fortgeschrittenen Planung der wasserwirtschaftlichen Belange in das Planverfahren,
- Integration der Konkretisierung der CEF-Maßnahme und der Art und Weise der vorgesehenen Kompensation (hier: vertragliche Regelung) in das Planverfahren,
- Integration der Zusatzbewertung Landschaftsbild in das Planverfahren,
- Bemaßung der Ausfahrten zur K 181, Integration von Sichtfeldern und entsprechender Festsetzungen zur Bepflanzung in diesen Bereichen, nachrichtliche Darstellung des befestigten Fahrbahnrandes,
- Anpassung einzelner bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zu den Themen Werbeanlagen und Dachbegrünung.

Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen wurden vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz: Hinweis darauf, dass das Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle nicht ausreichend dargelegt ist und Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden. Zudem sei die Zielabweichung der Regionalplanung planungsrechtlich nicht begründet. Kritisiert wird der immense Flächenverbrauch für dieses Vorhaben im Allgemeinen, insbesondere jedoch an diesem Standort, der sehr hohe Bodenzahlen, konkret bis zu 90 aufweist, und insofern dessen hohe Wertigkeit für Ackerland sowie als Wasser- und Kohlestoffspeicher. Die Vorhaben widerspräche § 26a der Hessischen Verfassung, hat einen enormen Ressourcenverbrauch, und eine unzureichend dargelegte Ver- und Entsorgungsplanung wobei die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Abwasser- und Hochwasserbelastung im Mittelpunkt stehen. Zudem wird auf die Emissionen von Lärm, die befürchtete Lichtverschmutzung der Umgebung und den mangelnden Klimaschutz sowie die enorme Verkehrsbelastung hingewiesen. Die tierökologischen Untersuchungen werden ebenso in Frage gestellt, wie die Unerheblichkeit gegenüber dem nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet, auch seien die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausreichend dargelegt. Ferner sei in der Begründung nicht ausgeführt, wie die Betriebe der betroffenen Landwirte gesichert werden sollen.
- Bündnis 90, Die Grünen greifen dem Grunde nach die vorgenannten Kritikpunkte auf und ergänzend diese um Kritik an den Beteiligungsverfahren, die nicht ausreichend transparent seien, dem Zuschnitt des Grundstücks, dass so nicht den Vorgaben der Zielabweichung entspreche und die Frage, ob denn die geplanten CEF-Maßnahmen auf Dauer sichergestellt seien.

- Gemeinde Echzell: Hinweis auf eine vermeintlich fehlerhafte Durchführung der Offenlage und die materiell-rechtliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans, da dieser sich ebenso wie die Gutachten primär auf das konkrete Logistikzentrum beziehe. Ferner sei gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen worden. Zudem wird nach wie vor die Anbindung über die K 181 in Frage gestellt, da dies voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsproblemen führe, die nicht zuletzt Auswirkungen dahingehend haben, dass auch die Ortsdurchfahrt von Echzell überlastet wird und den Verkehr nicht mehr bewältigen kann. Es wird bestritten, dass die Vorschläge der Gemeinde Echzell zur Anbindung unmittelbar an die BAB 45 bzw. die B 455 ausreichend geprüft wurden. Nicht zuletzt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mansch, die Gesundheit, das Landschaftsbild, Freizeit, Erholung und Tourismus sowohl die Landwirtschaft thematisiert.
- HessenMobil: Hingewiesen wird auf das Erfordernis der Erstellung richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen als Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Wetteraukreis bzw. der Straßenbaubehörde und der Gemeinde Wölfersheim. Dies bezieht sich auf eine zukünftige Radwegeplanung. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass auf der L 3354 Winterdienst betrieben werde und es ist sicherzustellen, dass Blendwirkungen auf die klassifizierten Straßen ausgeschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sei so zu erweitern, dass auch die südliche BAB-Rampe darin enthalten ist.
- IHK: Die IHK weist darauf hin, dass es für die Gemeinde Wölfersheim auch über die hier in Rede stehende Fläche hinausgehend wichtig ist, attraktive Gewerbeflächen bereitzustellen. Zudem sind die zum Bau des Logistikzentrums erforderlichen Verkehrsanpassungen frühzeitig umzusetzen, damit sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Logistikzentrums in Betrieb sind. Die Einbindung des Logistikzentrums in das ÖPNV-Netz wäre ebenfalls zu begrüßen.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises:
 - Brandschutz: Die erforderliche Löschwassermenge muss durch geeignete Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Hydranten sind in angemessenem Abstand zu errichten und die Rettungswege für Feuerlöschfahrzeuge sind Richtlinienkonform auszubilden.
 - Naturschutz- und Landschaftspflege: Die Durchführung und Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Abstimmung mit UNB zu konkretisieren und dass die CEF-Maßnahme vor Beginn bei der UNB zu beantragen sei. Die Artenlisten im Umweltbericht und den Hinweisen im Bebauungsplan seien nicht kongruent.
 - Landwirtschaft: Hingewiesen wird darauf, dass wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden, der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs soll weitergehend begründet werden, eine Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Landwirten soll erfolgen, sodass Existenzgefährdungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Kompensation soll möglichst nicht auf weiteren Ackerflächen erfolgen, das gilt auch für den Ersatzstandort des Modellflugplatzes. Der Ortlandwirt ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen, eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen und bei den geplanten Einfriedungen sind die Vorgaben des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
 - Bauordnung: Es wird angeregt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, die Endhöhe der anzupflanzenden Bäume sei zu bestimmen, Flachdachgebäude haben keine Traufe. Dies sei redaktionell zu ändern.
- OVAG, Wasserwerk Inheiden, OVAG NetzAG sowie OVAG Wasser: Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen und das weitergehende Abstimmungserfordernis.
- Regionalbauernverband Wetterau Frankfurt Main: Hinweis auf den Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche, Ermangelung einer Rechtsgrundlage zur Planung, fehlende Alternativenprüfung, Existenzbedrohung von betroffenen Landwirten, das bestehende Dränsystem soll auch während der Baumaßnahmen bzw. nach Errichtung zu jedem Zeitpunkt funktionsfähig

bleiben. Die Landwirtschaft soll bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen involviert werden, bei der Entwässerungskonzeption muss eine dauerhafte Grabenpflege etabliert werden und sichergestellt sein, dass es zu keinen Hochwasserereignissen am Waschbach kommt. Der anfallende Erdaushub ist der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit an anderer Stelle bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden können, diese können über den Ortsbauernverband koordiniert werden.

- **Regierungspräsidium Darmstadt:**
Raumordnung und Landesplanung: Bitte um weitere Ausführungen zur weiteren Vorgehensweise und zur Abstimmung mit dem Umweltbeirat sowie bitte um Dokumentation des Umgangs mit den betroffenen Landwirten.
Landwirtschaft/Feldflur: Hinweis auf die Betroffenheit der Landwirtschaft, der erforderlichen Begründung des Flächenzuschchnitts, der Reduktion der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen, Nachweis, dass keine betriebliche Existenzgefährdung vorliegt, keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kritik an der gewählten Kompensationsmaßnahme, dass diese nicht ausreichend produktionsintegriert sei.
Naturschutz: Anregungen zur Erhöhung des anzupflanzenden Sichtschutzwalls zum Schutz des Natura 2000-Gebiets.
Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt: Hinweis auf den Wunsch weiterer Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.
- Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer Willkür und hessischer Verfassung vorgebracht. Überwiegend hat man sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2019 mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Grundstücksverfügbarkeiten und in der Umlegung zu berücksichtigende Belange bedingen nunmehr, dass zum letztendlichen Vollzug des Bebauungsplans auf die bislang im Plan dargestellte Erweiterungsoption verzichtet wird und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend reduziert wird. Dieser in seiner Größe reduzierte räumliche Geltungsbereich umfasst noch rd. 28 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 25,5 ha. Hinzu kommen die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen K 181 und B 455 mit insgesamt rd. 2,5 ha. In dieser räumlichen Ausdehnung (rd. 28 ha) wird der Bebauungsplan nunmehr eine 3. Entwurfsoffenlage durchlaufen, bevor er erneut als Satzung beschlossen wird.

In der Fassung zum Satzungsbeschluss (06/2019) betrug der Umgriff des Bebauungsplans rd. 32,5 ha. Hiervon sind auf das Gewerbegebiet rd. 30 ha entfallen. Die Straßenverkehrsflächen haben sich im 3. Entwurf nicht verändert.

Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen überarbeitet / ergänzt; insbesondere sind das:

- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs im Südosten, entsprechend
- Verlagerung des Regenrückhaltebeckens
- Konkretisierung der Lage der Lärmschutzwand sowie demzufolge auch des Parkdecks.

Die Textlichen Festsetzungen sind inhaltlich unverändert zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan. Die Gutachten wurden soweit erforderlich angepasst.

Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (3. Entwurf) wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen wurden vom 24.02.2020 bis einschließlich 15.03.2020 sowie 11.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 fortgesetzt öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt. Aufgrund der Corona-Pandemie war das Rathaus der Gemeinde Wölfersheim ab dem 16.03.2020 nicht mehr barrierefrei während der Dienststunden zu betreten, so dass die Offenlage unterbrochen werden musste. Die entsprechende Bekanntmachung der Unterbrechung der Offenlage erfolgte ortsüblich am 20.03.2020. Nach Wiedereröffnung des Rathauses wurde die öffentliche Beteiligung fortgesetzt. Die Offenlage erfolgt vom 11.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020. Die Bekanntmachung der Fortführung der erneuten Offenlage erfolgte am 01.05.2020.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB, Frist bis zum 27.03.2020 eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz: Hinweis darauf, dass das Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle nicht ausreichend dargelegt ist und Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden. Zudem sei die Zielabweichung der Regionalplanung planungsrechtlich nicht begründet. Kritisiert wird der immense Flächenverbrauch für dieses Vorhaben im Allgemeinen, insbesondere jedoch an diesem Standort, der sehr hohe Bodenzahlen, konkret bis zu 90 aufweist, und insofern dessen hohe Wertigkeit für Ackerland sowie als Wasser- und Kohlestoffspeicher. Die Vorhaben widerspräche § 26a der Hessischen Verfassung, hat einen enormen Ressourcenverbrauch, und eine unzureichend dargelegte Ver- und Entsorgungsplanung wobei die Belange des Grundwasserschutzes sowie der Abwasser- und Hochwasserbelastung im Mittelpunkt stehen. Zudem wird auf die Emissionen von Lärm, die befürchtete Lichtverschmutzung der Umgebung und den mangelnden Klimaschutz sowie die enorme Verkehrsbelastung hingewiesen. Die tierökologischen Untersuchungen werden ebenso in Frage gestellt, wie die Unerheblichkeit gegenüber dem nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet, auch seien die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausreichend dargelegt. Ferner sei in der Begründung nicht ausgeführt, wie die Betriebe der betroffenen Landwirte gesichert werden sollen und welche Kumulationseffekte durch das auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans - der Gewerbegebiet festsetzt - geplante Amazon-Lager in der Gemeinde Echzell entstehen.
- Bündnis 90, Die Grünen greifen dem Grunde nach die vorgenannten Kritikpunkte auf und ergänzen diese um Kritik an den Beteiligungsverfahren, die nicht ausreichend transparent seien, dem Zuschnitt des Grundstücks, das ggf. noch viel kleiner sein könne und die Frage, ob denn die geplanten CEF-Maßnahmen auf Dauer sichergestellt seien.
- Gemeinde Echzell: Hinweis auf eine abermals vermeintlich fehlerhafte Durchführung der Offenlage und die materiell-rechtliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans, da dieser sich ebenso wie die Gutachten primär auf das konkrete Logistikzentrum beziehe. Ferner sei gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen worden. Zudem wird nach wie vor die Anbindung über die K 181 in Frage gestellt, da dies voraussichtlich zu erheblichen Verkehrsproblemen führe, die nicht zuletzt Auswirkungen dahingehend haben, dass auch die Ortsdurchfahrt von Echzell überlastet wird und den Verkehr nicht mehr bewältigen kann. Es wird bestritten, dass die Vorschläge der Gemeinde Echzell zur Anbindung unmittelbar an die BAB 45

bzw. die B 455 ausreichend geprüft wurden, auch sei das Heilquellenschutzgebiet gefährdet. Nicht zuletzt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, die Gesundheit, das Landschaftsbild, Freizeit, Erholung und Tourismus sowohl die Landwirtschaft thematisiert.

- HessenMobil: Hingewiesen wird im Wesentlichen darauf, dass die bisher geäußerten Einwendungen ihre Gültigkeit behalten, dass die Sichtfelder von Bepflanzungen über 0,8 m freizuhalten sind, dass Blendwirkungen zu vermeiden sind und darauf, dass Gestattungsverträge für die erforderlichen RW- und SW- Leitungen, die die BAB queren bereits abgeschlossen sind.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises:
Brandschutz: Die erforderliche Löschwassermenge muss durch geeignete Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Hydranten sind in angemessenem Abstand zu errichten und die Rettungswege für Feuerlöschfahrzeuge sind Richtlinienkonform auszubilden.
Naturschutz- und Landschaftspflege: Die Durchführung und Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Abstimmung mit UNB zu konkretisieren und dass die CEF-Maßnahme vor Beginn bei der UNB zu beantragen sei.
Landwirtschaft: Hingewiesen wird darauf, dass wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen werden, es wird bedauert, dass die Reduktion des Geltungsbereichs vornehmlich zu Gunsten von weniger wertvollen Böden erfolgte (Abbaugelände). Der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs sollte so erfolgen, dass keine zerstückelten Ackerschläge verbleiben. Eine Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Landwirten soll erfolgen, so dass Existenzgefährdungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Kompensation soll möglichst nicht auf weiteren Ackerflächen erfolgen, das gilt auch für den Ersatzstandort des Modellflugplatzes. Der Ortlandwirt ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen, eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen und bei den geplanten Einfriedungen sind die Vorgaben des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
Bauordnung: Es wird angeregt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, Vermaßungen seien redaktionell zu ergänzen.
Zudem wird vom Wetteraukreis angemerkt, dass die bestehende Baumreihe entlang der K 181 als Ausgleichsmaßnahme des Wetteraukreises angelegt wurde.
- OVAG, Wasserwerk Inheiden, OVAG NetzAG sowie OVAG Wasser: Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen und das weitergehende Abstimmungserfordernis.
- Regionalbauernverband Wetterau Frankfurt Main: Hinweis auf den Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche, Begrüßung der Reduktion des Umfangs der Planung aber Bedauern darüber, dass diese zu Gunsten der schlechterwertigeren Flächen erfolgte. Eine weitere Prüfung mit dem Ziel die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden weiter zu reduzieren soll erfolgen. Die bereits erfolgten Maßnahmen zur Abstimmung mit der Landwirtschaft werden begrüßt.
- Regierungspräsidium Darmstadt:
Raumordnung und Landesplanung: Die Planung ist aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt. Eine erneute Stellungnahme aus regionalplanerischer Sicht ist bezogen auf die hier vorgesehenen Modifikationen nicht erforderlich.
Landwirtschaft/Feldflur: Hinweis auf die Berücksichtigung des Hessischen Nachbarrechtsgesetz bei der geplanten Bepflanzung, Nachweis, dass keine betriebliche Existenzgefährdung vorliegt, keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Verlegung des Modellflugplatzes.
- Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer Willkür und hessischer Verfassung vorgebracht. Überwiegend hat man sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen.

Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials hinsichtlich möglicher Kumulationswirkungen, die aus dem geplanten Amazon-Verteilzentrum in Echzell entstehen könnten, wurde eine Ergänzung der Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Für die Verkehrsbelastungen im Planfall Echzell wurde die Leistungsfähigkeit an der Anschlussstelle Wölfersheim mit den beiden im geplanten Lichtsignalanlagen überprüft. An beiden Einmündungen ergibt sich in der Morgen- und Abendspitzenstunde jeweils eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C). Die vorhandenen Aufstellflächen reichen aus.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2020 mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die REWE Group begann bereits Anfang 2016 mit der Suche nach potentiellen Gewerbeflächen in einem Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt. Mit der Identifizierung geeigneter Grundstücke wurde die externe Firma Imtargis beauftragt, die neun Flächen, darunter vier Konversionsstandorte, individuell auf deren Eignung prüfte. Mehrere davon (z. B. Großen Buseck, Gewerbegebiet Ost, Fernwald, An der A5, Butzbach, Magnapark, Friedberg, Ray Barracks) schieden bereits im Vorfeld aufgrund mangelnder Grundstücksgröße aus.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten an den drei verbliebenen Standorten Hungen, Gießen, Wölfersheim wurden parallel intensiv geprüft, wobei der Standort in Wölfersheim nach Absage der Stadt Gießen als einziger alle Anforderungen –Lage: zentral im Liefergebiet, Mitarbeiterbindung: Nähe zum Altstandort, Grundstücksgröße: $\geq 300.000 \text{ m}^2$, ebenerdig, Erschließung: BAB-Anschluss, Parkplätze: > 600 PKW- und > 200 LKW-Stellplätze- nahezu vollständig erfüllte.

Innerhalb der Gemeinde Wölfersheim sind keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (A 45) vorhanden. Alle anderen Flächen entlang der Autobahn sind, abgesehen von einer Vorbehaltsfläche, die allerdings von einem Aussiedlerhof in Anspruch genommen ist, ebenfalls als Vorrangfläche für Landwirtschaft dargestellt und im Falle einer Bebauung dementsprechend nicht mit einer geringeren Eingriffsintensität verbunden. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung konnte nicht gefunden werden.

Zudem fand bereits im Mai 2016 ein Abstimmungs- und Strategietreffen einer Gemeinschaftsinitiative der Kommunen Echzell, Nidda und Wölfersheim sowie der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH statt, bei dem sich unabhängig von REWE als Investor der hier zur Debatte stehende Standort als potentiell am besten für einen interkommunalen Gewerbepark im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim am 02.07.2020 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.