

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ
DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

PlanEs

Dipl. -Ing. Elisabeth Schade

Alte Brauereihöfe/Leihgestener Weg 37

35392 Gießen

Per email: eschade@plan-es.com

Absender dieses Schreibens:

BUND Kreisverband Wetterau

Dr. Werner Neumann

Stammheimer Str. 8 b

63674 Altenstadt

Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen
Schade/Braumann

Ihre Nachricht vom
14.12.2017

Unsere Zeichen
B-Plan REWE Logistik

Datum
09.01.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan „Logistikpark A 45“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände im Wetteraukreis

Sehr geehrte Frau Schade,

Im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis gemäß § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz.

1. Ablehnung der Bebauungsplans

Die Umwelt- und Naturschutzverbände im Wetteraukreis lehnen den Bebauungsplan ab.

Gemeinsam mit weiteren Verbänden, Organisationen, wie dem Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V., den Dekanaten Wetterau und Büdinger Land der evangelischen Kirche von Hessen und Nassau, den Dekanaten Wetterau West und Wetterau Ost des Bistums Mainz der katholischen Kirche, sowie der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft ABL e.V. (Wetterau) und den Bürgern für regionale Landwirtschaft und Ernährung e.V. – zusammengeschlossen im

Aktionsbündnis Bodenschutz Wetterau

lehnen wir grundsätzlich die Planung des Logistikparks/Logistikzentrums der Firma REWE an dieser Stelle ab.

Getragen durch den Landesverband Hessen des BUND e.V. wurde eine Klage gegen die Änderung der Zielabweichung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan im Dezember 2017 beim Verwaltungsgericht Gießen eingereicht. Ziel der Klage ist es, der vorgelegten Bebauungsplanung die Grundlage zu entziehen.

2. Wesentliche Gründe zur Ablehnung der Planung und des B-Plan-Entwurfes

- Die Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle wurde nicht ausreichend dargelegt. Dies widerspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Versorgung der Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet mit Nahrungsmitteln ist auch ohne das Vorhaben gesichert. Umgekehrt entzieht das Vorhaben der Landwirtschaft wertvolle Böden zur Verbrauchernahen, regionalen und ökologischen Erzeugung von Nahrungsmitteln.
- Alternativstandorte wurden nicht ausreichend geprüft. Es wurde nicht dargelegt, welche Alternativstandorte untersucht wurden und warum diese verworfen wurde. Dies widerspricht den Anforderungen zur Prüfung von Alternativen gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Zielabweichung der Regionalplanung ist planungsrechtlich nicht begründet. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Dies widerspricht dem Raumordnungsgesetz. (wir verweisen hierzu auf die Klageschrift des BUND) Vorranggebiete für Landwirtschaft – und dieses Gebiet war bisher in der höchsten Stufe 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 ausgewiesen – müssen erhalten werden.
- Die Umwelt- und Naturschutzverbände kritisieren den immensen Flächenverbrauch, der für dieses Vorhaben geplant ist. Der Flächenverbrauch in Hessen sollte hingegen deutlich auf unter die Hälfte der gegenwärtigen Werte und mittelfristig auf „Netto-Null“ gesenkt werden. Für jedes Vorhaben mit Flächeninanspruchnahme muss eine gleichgroße Fläche freigegeben und entsiegelt werden. Dies ist hier nicht der Fall. Bestehende Flächen der Firma REWE werden trotz geplanter Verlagerung von Funktionen auf das neue Vorhaben nicht wieder entsiegelt und der Natur zugeführt. Das Vorhaben widerspricht grundlegenden Zielen des sparsamen Umgangs mit Boden und dem Bodenschutzgesetz.
- Die Fläche für das Logistikzentrum REWE weist einen hohen Bestand besonders wertvoller Böden mit sehr hohen Bodenzahlen bis zu 90 auf (z.B. Tschernosem-Parabraunerde). Das Vorhaben führt daher zur Vernichtung wertvollsten Ackerlandes und zu einem Verlust der Möglichkeit, auch für künftige Generationen hochwertige Lebensmittel nachhaltig zu erzeugen. Das Vorhaben verstößt daher gegen das Gebot der Nachhaltigkeit gem. Baugesetzbuch und widerspricht erklärten Zielen der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen.
- Der im geplanten Baugebiet anzutreffende Boden hat nicht nur hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft, sondern auch besonders hohe Lebensraumfunktionen als Speicher für Wasser und Kohlenstoff. Die Versiegelung dieses Bodens unter Beton und Asphalt beeinträchtigt damit diese Funktionen des Bodens hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Klimaschutzes.
- Wenn neue Gebäude jeglicher Art errichtet werden, sollten dies ohnehin aufgrund von Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes mit größtmöglicher Minimierung des Energieverbrauchs sowie weitgehendster Nutzung, vor allem lokaler erneuerbarer Energien erfolgen (§ 1 a BauGB). Seitens des Investors wird zwar verkündet, das Gebäude als „Green Building“ gemäß allgemein verfügbarer Zertifizierungen (DGNB) zu errichten. Andererseits werden hierzu keine verbindlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanung getroffen, so dass die Versprechungen nicht belastbar sind. Im Übrigen sind solche Ziele der Minimierung des Energieverbrauchs im Grunde genommen Standard und werden schon aus betriebswirtschaftlichen Gründen vorgenommen. Hieraus kann aber keine Kompensation gegenüber unwiederbringlichen Eingriffen in Natur und Boden abgeleitet werden.

- Das Logistikzentrum weist mit 30-50 cbm/Stunde (!) einen immens hohen Wasserverbrauch auf, der insbesondere für die Rückkühlwerke der Kühlanlagen benötigt wird. Der entsprechend hohe Stromverbrauch wird in der Planung nicht beschrieben. Es fehlen jegliche Hinweise, ob und wie eine Minderung und Minimierung dieses hohen Ressourcenverbrauches erfolgen sollen und können.
- Sämtliche dieser Fragestellungen sind im bisher vorgelegten Umweltbericht (Stand 7.12.17) nicht oder unzureichend behandelt worden.
- Seitens der Dezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt bzw. der unteren Naturschutzbehörde / Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Zielabweichung in der Regionalplanung zahlreiche Hinweise und Bedenken geäußert, die nunmehr in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen:
 - Das Gebiet schließt nicht an eine bestehende Bebauung von gewerblichen Bauflächen an. Dies führt zu einer Zerstückelung und Zersiedlung der Landschaft.
 - Die Versiegelungen führen zum großflächigen Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Dies widerspricht dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz, das eine Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs fordert. Ein Ausgleich ist weder für die Landwirtschaftsflächen noch für die Qualität der Boden und den Naturfunktionen vorgesehen – er dürfte auch schwer oder gar nicht möglich sein.
 - Die großflächige Versiegelung führt zu einem hohen konzentrierten Anfall an Regenwasser, das an dieser Stelle nicht mehr versickern (oder auf dem Acker verdunsten) kann. Der sichere und naturverträgliche Ablauf des Regenwassers, insbesondere in zunehmenden Starkregenfällen ist nicht gesichert oder erfordert wiederum größere Baumaßnahmen im Bereich der Gewässer.

Das Vorhaben liegt in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes und der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Es wird in der Planvorlage jedoch in keiner Weise beschrieben, wie die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden sollen.

- Das Vorhaben führt zu Auswirkungen auf nahe gelegene NATURA2000 Gebiete. Die im Umweltbericht zitierte Studie zur Natura2000-Verträglichkeit ist den Unterlagen nicht beigelegt, somit können die Aussagen und Schlussfolgerungen nicht abschließend geprüft werden.

Auch wenn das Baugebiet nicht direkt angrenzt, bestehen Auswirkungen, da das Vogelschutz-Gebiet Auengebiet in der Wetterau (5519-401) auf einen Verbund zwischen einzelnen Teilgebieten und einen Austausch insbesondere der Vögel in diesem Auenbereich setzt. Diese Wirkung ist nicht ausreichend geprüft worden. Das große und hohe Gebäude hat Wirkungen auf die Landschaft und das Kleinklima.

Eine Studie zur NATURA2000-Verträglichkeit erwähnt zwar, dass „keine nennenswerte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes zu erwarten sei, sofern eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt würden. Es fehlen aber jegliche Hinweise, wie diese Maßnahmen aussehen und ob und wie diese dauerhaft wirksam durchgeführt werden sollen. Damit fehlt die Grundlage, um erhebliche Wirkungen auf das NATURA2000-Gebiet sicher auszuschließen zu können.

- Bei der Ermittlung der Anzahl betroffener Feldlerchen-Brutreviere ist die Kulissenwirkung der Gebäude und der randlichen Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen, so dass deutlich höhere Verluste an nutzbaren Feldlerchenbrutrevieren auftreten können. Somit sind die Ausgleichsflächen für Feldlerchen deutlich

umfangreicher als 2,5 ha zu extensivierende Ackernutzung. Wesentlich ist auch, dass der Erfolg der geplanten CEF-Maßnahmen vor Beginn der Eingriffe qualifiziert nachgewiesen werden muss.

- Es fehlt eine überregionale Planung hinsichtlich der Einzelfachmärkte des Lebensmittelbereiches sowie für die jeweiligen Logistik- und Verteilzentren der verschiedenen Lebensmittelfirmen und Konsortien. Es fehlt eine Standortanalyse.
- Die möglichen Auswirkungen durch den erheblichen LKW-Verkehr für das Logistikzentrum sind nicht bzw. völlig unzureichend abgeschätzt und bewertet. Dies betrifft nicht nur deutliche Veränderungen in der Belastung angrenzender Straßen sondern auch die mit dem LKW-Verkehr verbundenen Schadstoff-Emissionen, Lärmemissionen sowie Abwasserbelastungen durch gebundene Schadstoffe, Öle und Reifenabrieb. Die Planung sieht eine Ableitung dieser oberflächlichen Abwässer hingegen in den „Waschbach“ ohne weitere Sicherung und Reinigung vor. Diese Planung wird abgelehnt.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Neumann

(BUND Kreisverband Wetterau)

werner.neumann@bund.net

Privatpersonen, Verbände

Ich / wir schließen uns der Stellungnahme der Umwelt- und Naturschutzverbände in der Wetterau sowie des Aktionsbündnisses Bodenschutz Wetterau gegen den Bebauungsplan „Logistikzentrum“ in Wölfersheim an.

Weitere persönliche Einwendungen und Vorschläge: Folgen während der öffentlichen Erörterung.

Name

(Verband)

Adresse

Datum

Unterschrift

Zu versenden an Gemeinde Wölfersheim Bürgerbüro, Hauptstraße 60, 61200 Wölfersheim

Oder email an eschade@plan-es.com bis zum 19. Januar 2018

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



Der Gemeindevorstand Lindenstraße 9 61209 Echzell

An das Ingenieurbüro
Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Internet: www.echzell.de
Telefon: 06008/9120-0
Telefax: 06008/9120-25
Bearbeiter/in: Kerstin Zorn
Durchwahl: 06008/9120-19
E-Mail: k.zorn@echzell.de
Unser Zeichen 10.1
61209 Echzell, 16. Januar 2018

Eingang Plan **ES**

22. JAN. 2018

Bauleitungplanung der Gemeinde Wölfersheim – B-Plan „Logistikpark A 45“ Hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Logistikpark A 45“ der Gemeinde Wölfersheim nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

- a) Hinsichtlich des formalen Verfahrens möchten wir zunächst unser Unverständnis zum Ausdruck bringen, dass das Anschreiben erst am 19.12.2017 bei uns eingegangen ist und damit die Frist zur Stellungnahme – insbesondere unter Berücksichtigung der Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels – zu eng bemessen ist.
- b) In der Sitzung am 26.06.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell zur Änderung des Regionalplans Südhessen/ des Regionalen Flächennutzungsplans u. a. beschlossen, dass bei dem geplanten Bauvorhaben die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die B 455 und nicht über die K 181 erfolgen soll.

Ferner hat die Gemeindevertretung dazu am 11.12.2017 eine Resolution verabschiedet, in der alle an der Planung beteiligten Behörden angewiesen wurden, unserer Forderung auf verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Logistikzentrums ausschließlich über die B 455 zu entsprechen.

Leider müssen wir feststellen, dass in dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Begründung unter 1.5.3 sowie auch unter 4.1 die direkte Anbindung des neuen Logistikzentrums in das klassifizierte Straßennetz über die Kreisstraße 181 vorgesehen ist.

Dass unserer Forderung nicht entsprochen wurde ist für uns völlig unverständlich. Entsprechendes gilt für die Feststellung in 4.3, dass der neue Anschluss über die K 181 aus Gründen der Leistungsfähigkeit „unproblematisch“ sei. Auch dies ist für uns nicht nachvollziehbar.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:

Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE5FXXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9268 07, BIC: PBNKDEFFXXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1618 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuernummer: 020 226 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

Aus unserer Sicht führt eine Anbindung des Logistikparks an die K 181 unter Berücksichtigung der durch den Betrieb des Bauvorhabens entstehenden Verkehrsmengen zu ganz erheblichen Verkehrsproblemen. Dies gilt nicht nur dann, wenn die K 181 als Umleitungsstrecke für die A 45 in Anspruch genommen wird.

Das Festhalten an der Anbindung an die K 181 lässt erwarten, dass zwischen den geplanten beiden Einmündungen und der B 455 (auch bei Installierung einer verkehrsabhängig geschalteten Lichtzeichenanlage für den Einmündungsbereich beider Straßen) fast regelmäßig eine Überlastung dieses Teilstücks eintreten wird, das dann erhebliche Auswirkungen auch auf die Räumung des Knotens haben dürfte.

Dazu sollte auch noch auf die in unserer Gemeinde geäußerte Vermutung hingewiesen werden, dass viele Lastkraftwagen des Unternehmens die K 181 in beiden Richtungen befahren werden und damit die Ortsdurchfahrt Echzell überlastet wird und den Verkehr nicht mehr bewältigen kann.

Wir fordern deshalb dazu auf, im Rahmen der weiteren Untersuchungen zur äußeren Erschließung folgende Vorschläge zu überprüfen:

1. Die Einfahrt zum Logistikpark aus Richtung A 45/Hungen wird durch das Vorziehen der schon vorhandenen Linksabbiegespur auf der B 455 auf das Gelände ermöglicht.
2. Dahinter ist die Ausfahrt für die Fahrzeuge in Richtung A 45/Hungen in Form einer Einfädelspur auf die A 45 vorzusehen.
3. Eine unmittelbare Anbindung des Geländes an die A 45 in Richtung Hanau.
4. Für die Fahrzeuge aus und in Richtung Wölfersheim/Friedberg ist im Bereich des Knotens nach dem entsprechenden Umbau eine Ein- und Ausfahrt auszuweisen. Durch besondere Phasen der Lichtzeichenanlage wäre die zügige Räumung des Knotens sichergestellt. Hinzu kommt, dass damit ausgeschlossen wird, dass Fahrzeuge des Unternehmens die K 181 von und nach Echzell befahren.

Mit diesen Maßnahmen könnte eine wesentliche Entzerrung der durch das Bauvorhaben entstehenden Verkehrsmengen erfolgen und damit eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsabläufe eintreten.

Außerdem begrüßen wir, dass noch geprüft wird, „inwieweit schallschutztechnische Auflagen oder Regelungen für die Geräuschentwicklungen aus dem Logistikbetrieb auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu berücksichtigen sind“ und weisen darauf hin, dass Schallschutzmaßnahmen betriebsorganisatorischer Art wie die Anwendung einer „Emissionskontingentierung“ angesichts des geplanten 24/7-Betriebes nicht realistisch sind.

Da „unter ‚Freifeldbedingungen‘ ... die Einhaltung der Richtwerte der Nachtzeit in Höhe des südlich gelegenen Aussiedlerhofs nicht zu erreichen [ist]“, wie es in Punkt 7 heißt, halten wir bauliche Schallschutzmaßnahmen, die den Römerhof gegen den Betriebslärm aus dem Logistikbetrieb wirksam abschirmen, für unumgänglich.

In diesem Zusammenhang ist die Festlegung in 5.3 *Einfriedungen*, dass „für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlaten, Stab-gitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz über Geländeoberkante zulässig sind, um den offenen Charakter zu wahren...“ zu streichen. Vor dem gut 600 m langen und 35 und 23 m hohen Gebäude würde auch eine massive Schallschutzmauer dem Landschaftsbild keinen zusätzlichen Abbruch tun und wird ein „offener Charakter“ auch durch

„gebrochene Einfriedungen“ nicht wieder herzustellen sein.

Im Übrigen ist auch aus Gründen des Immissionsschutzes auf die verkehrliche Anbindung des Zentrums über die K 181 zu verzichten.

Wir möchten feststellen, dass bei einem Festhalten an den beiden Anbindungen zur K 181 für uns schwer vorstellbar ist, dem Bebauungsplan und damit dem Vorhaben der Fa. Rewe die Zustimmung zu erteilen. Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der dazu noch vorzunehmenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bleibt jedoch nach entsprechender Beratung der Gemeindevertretung vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



(Mogk)
Bürgermeister



Gelnhausen

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-18-0001-BE13.01.2

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim
Postfach 11 43
61198 Wölfersheim

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 19. Januar 2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan "Logistikpark A45", in der Gemarkung Berstadt**

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB

Ortstermin und Besprechung am 22.08.2017 unter Beteiligung der Gemeinde Wölfersheim, dem Wetteraukreis, der Land+Forst Projektentwicklung GmbH, dem Ingenieurbüro Zick-Hessler, der T+T Verkehrsmanagement GmbH und Hessen Mobil

Schreiben der Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH Frau Dipl.Ing. Elisabeth Schade vom 14.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die sich aus der Erschließung und der Nutzung neuer Bauflächen ergebenden und abzuarbeitenden Prüfkriterien für einen Umweltbericht unterliegen für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.

Auf den benannten Flächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Datenerhebungen statt.

Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Anregungen über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim.

Unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Ziel der Bauleitplanung ist beabsichtigt die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines REWE-Logistikparks auf einer Fläche von 30 ha zu schaffen.

Die Sicherung der verkehrliche Erschließung soll über die Kreisstraße 181, die B455 sowie die BABA45 erfolgen.

Gemäß der Bebauungsplandarstellung und der Begründung zum Bebauungsplan (Gliederungspunkt 4.4) sind 2 direkte Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße 181 geplant. Dem stimmen wir nicht zu. Im Rahmen der bislang stattgefundenen vorlaufenden Planungen, der Verkehrsuntersuchung aus 07/2017 und dem am 22.08.2017 stattgefundenen Orts- und Besprechungstermin war bislang immer eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße 181 thematisiert.

Zur Klärung und Prüfung der Genehmigungsfähigkeit für eine zweite Grundstückszufahrt sind Hessen Mobil zwingende Gründe aufzuzeigen und darzulegen. Weiterhin wäre diese zweite Grundstückszufahrt in die verkehrlichen Betrachtungen der Verkehrsuntersuchung, deren Ergänzung uns per E-Mail in 12/2017 bereits zugegangen ist, mit aufzunehmen.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB

§§ 16, 19, 20, 21 HStrG

Dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 181 sind richtlinienkonforme straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RE (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis, Nachweis der Sichtfelder, Markierungs- und Beschilderungsplan, Leitungsplan, Erläuterungsbericht etc.) zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Auf dieser Grundlage ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundstückseigentümer (Vorhabenträger REWE) und dem Wetteraukreis eine Vereinbarung, die die Zufahrt(en) einschließlich der technischen Auflagen regelt, abzuschließen. Die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen hat der Grundstückseigentümer (Vorhabenträger REWE) zu tragen. Dies umfasst insbesondere Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (einschließlich der Ablösekosten).

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB

§§ 16, 19, 20, 21 HStrG

Weiterhin ist im Bereich der Kreisstraße 181 die bestehende Baumreihe, die als Ausgleichmaßnahme vonseiten des Wetteraukreises angelegt wurde, bei der weiteren Bauleitplanung zu beachten. Bei gegebenem Erfordernis eines Entfalls von Bäumen sind diese entsprechend zu Lasten des Vorhabenträgers REWE und in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger zu ersetzen / auszugleichen.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung aus 07/2017 der T+T Verkehrsmanagement GmbH für den geplanten Logistikpark ist zukünftig eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B455/K181 durch Errichtung einer Lichtsignalanlage einschließlich einer Rechtseinfädelspur von der K181 in die B455 oder eines Kreisverkehrsplatzes möglich. Diese Varianten sind aus Sicht von Hessen Mobil grundsätzlich möglich. Für eine abschließende Entscheidung sind die Ergebnisse der (um die AS BABA45) ergänzenden Verkehrsuntersuchung maßgebend, deren Prüfung derzeit in unserem Haus erfolgt, aber noch nicht abgeschlossen ist.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Auch hier sind die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen vom Grundstückseigentümer (Vorhabenträger REWE) zu tragen. Dies umfasst insbesondere Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (einschließlich der Ablösekosten).

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 7a, 8, 8a, FStrG

Hierüber ist ebenfalls zur Regelung der Rechtsverhältnisse eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger REWE und Hessen Mobil anhand Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegender straßenbau- und/oder lichtsignaltechnischer Unterlagen vorzunehmen. Für die Lichtsignalanlage(n) ist die Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde erforderlich.

Alle erforderlichen auszubauenden Verkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Straßen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung des Baurechts einzubeziehen.

Nach § 4 FStrG und § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Straßenoberflächenwässer der klassifizierten Straßen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der BABA45, der B455 und der K181 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger, die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der klassifizierten Straßen dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geregelten Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BABA45 und B455 sind bereits Bestandteil der Textfestsetzungen C 5.1.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 3.3 soll es zulässig sein, dass die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0m zur B455 für untergeordnete Bauteile überschritten werden darf. Dem stimmen wir nicht zu. In §9(8)FStrG ist geregelt:

"Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden."

Eine Einzelfallprüfung und daraus resultierende Genehmigungsfähigkeit einer Unterschreitung der gesetzlich geregelten Bauverbotszone kann i.d.R. erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der konkreten Projektplanung erfolgen. Wir bitten daher diese Festsetzung ersatzlos aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Die im Hessischen Straßengesetz (HStrG) geregelte Bauverbotszone der K181 ist bereits Bestandteil der Textfestsetzungen C 5.2.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Die Baubeschränkungszone gem. §23(2) HStrG sowie das Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. PlanzV) fehlen im Bebauungsplan. Gemäß §23(2) HStrG dürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Hier bitten wir um entsprechende Ergänzung in den Bauleitplanunterlagen.

Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass innerhalb der gesetzlich geregelten Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig sind. Die Bauverbotszonen hält der Gesetzgeber dem jeweiligen Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Einarbeitung in den Bebauungsplanunterlagen.

Unter Gliederungspunkt 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan sind Werbeanlagen thematisiert. Hier sind im Absatz Landesstraßen erwähnt. Dies ist sachlich falsch. Im umgebenden Bereich des Plangebietes befindet sich keine Landesstraße. Weiterhin bitten wir die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht auf die BABA45 zu beschränken und die Festsetzungen auf die B455 und K181 auszuweiten.

Rechtsgrundlage: § 9(6) FStrG
§ 23 HStrG
§ 33 StVO

Unter Bezugnahme auf die zu Zäunien und Mauern getroffene Textfestsetzung B 3 erfolgt unsere Zustimmung unter dem Vorbehalt der zwingenden Einhaltung der aus Verkehrssicherheitsgründen freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 am Knotenpunkt B455/K181 sowie der Grundstückszufahrt(en) zur K181.

Rechtsgrundlage: §§ 4, 11 FStrG
§§ 27, 47 HStrG

Im Bebauungsplan sind die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen.

Entgegen den Aussagen unter Gliederungspunkt 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan sind Straßenentwässerungsanlagen entlang der klassifizierten Straßen vorhanden und werden mit den veränderten Straßenanlagen an der K181 sowie der B455 baulich verändert.

Für die unter Gliederungspunkt 10.4.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Querung der BABA45 für eine SW-Leitung ist der Abschluss eines Gestattungs- bzw. Sondernutzungsvertrages auf entsprechenden Antrag des Leitungsbetreibers erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmer der umgebenden öffentlichen Straßen durch Beleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen auf den Bauleitplanareal erfolgt. Wir bitten um entsprechende Ergänzung der Textfestsetzung A 4.6.

Rechtsgrundlage: § 4 FStrG
§ 47 HStrG

Wir bitten weiterhin die Textfestsetzung B 1 bzgl. der Unzulässigkeit der Verwendung von Grellen Farben bei der Dach- und Fassadengestaltung auf der der BABA45 zugewandten Plangebietsseite auch auf die der B455 und K181 zugewandten Bereiche entsprechend zu erweitern.

Rechtsgrundlage: § 4 FStrG
§ 47 HStrG

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A45, der Bundesstraße 455 sowie der Kreisstraße 181 ausgehenden Emissionen.

Die Gemeinde Wölfersheim hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß §9(1)24 BauGB in Verbindung mit §50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

2. Fachliche Stellungnahme:

a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*

Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:*

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Unter Gliederungspunkt 4.1 – 2. Absatz der Begründung zum Bebauungsplan ist mehrfach die Verkehrsbehörde benannt. Dies ist sachlich falsch. Wir bitten um entsprechende Abänderung in Straßenbaubehörde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Thorsten Zimmerling



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Daniel Aller
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

Eingang PlanES

18. JAN. 2018

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

PlanES
Frau Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
Schade / Braumann / 14.12.2017
Ihr Ansprechpartner
Daniel Aller
E-Mail
aller@giessen-friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2010
Fax
06031/609-52010

12.01.2018
SP - DA

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan Logistikpark Wölfersheim A45

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schade,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Die IHK Gießen-Friedberg begrüßt die Ansiedelung des modernen REWE Logistikzentrums in Wölfersheim. Dem Unternehmen REWE Group wird die Möglichkeit geboten, sich innerhalb der Region zu entwickeln. Einer Ansiedelung außerhalb der Region wird entgegengewirkt. Gleichmaßen bleiben Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Region erhalten.

Entgegen der ursprünglichen Planung sind nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt 10 ha „Gewerbliche Baufläche“ weggefallen. Die IHK Gießen-Friedberg weist darauf hin, dass es für die Gemeinde Wölfersheim weiterhin wichtig ist, attraktive Gewerbeflächen bereitzustellen.

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FRI |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE5F |

Zudem merken wir an, dass mit dem Bau des REWE Logistikzentrums die verkehrliche Anpassungen wie beispielsweise der Einmündung B 455 / K 181 notwendig werden, um den zukünftigen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln. Diese Maßnahmen müssen frühzeitig umgesetzt werden, damit sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Logistikzentrums in Betrieb sind und es zu keinen Verkehrsengpässen kommt.

Eine Einbindung des Logistikzentrums in das ÖPNV-Netz wäre ebenfalls zu begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Aller

PlanES
Alte Brauereihöfe 37
35392 Gießen

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4000
Fax / PC-Fax 06031 83-914101
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Zimmer-Nr. 107
Anschrift Homburger Straße 17
Aktenzeichen 4.1-60324-17-TÖB-
Kassenzeichen
Datum 16.01.2018

Az.: 60324-17-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Logistikpark A45" in Wölfersheim
Gemarkung: Berstadt
Flur: 15
Flurstück: 47

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:
Zum Immissionsschutz kann erst nach Vorlage des Lärm-Gutachtens Stellung genommen werden.

FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen die Planungen bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche.

Folgende Auflagen und Hinweise sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

In weiten Teilen des Plangebietes dehnen sich nach Ausweis der Magnetometerprospektion von 2017 zahlreiche Anomalien aus, die zum Teil als Bodendenkmäler zu deuten sind. In der Zusammenschau mit Lesefunden ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Vor Erschließung des Plangebietes sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Der Umfang und die Ausführung der Arbeiten werden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises festgelegt; die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Des Weiteren sind folgende allgemeine Hinweise in die Textliche Festsetzung zu übernehmen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die gesetzlichen Bestimmungen, Ihre Daten werden nur insoweit erfasst, gespeichert und verarbeitet, wie dies zur rechtmäßigen Abwicklung Ihrer Angelegenheiten erforderlich ist. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur in rechtlich begründeten Fällen.

Erreichbarkeit der Kreisverwaltung

Mo – Mi 8:30 - 12:30 Uhr 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30 - 12:30 Uhr 13:30-18:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:30 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FR1

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Bitte beachten Sie die spezifischen Sprechzeiten Ihrer Ansprechpartner

Ihre Anregung oder Kritik interessiert uns. Nutzen Sie das Kontaktformular auf www.wetteraukreis.de.



unverzöglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Michael Kinnel

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

3200 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m

- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.1 Strukturförderung

Ansprechpartner/in: Viktoria Zohner

Auf Grund des Rahmenvertrages zwischen Hessen Mobil und dem Wetteraukreis, wurde von Hessen Mobil zu den eingereichten Planungsunterlagen bereits eine Stellungnahme verfasst.

Der Stellungnahme vom 04.01.2018 mit Aktenzeichen 34c2-18-0001-BE13.01.2 haben wir nichts hinzuzufügen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner/in: Herr Tim Mattern

Einwendungen:

Die Lage des Plangebiets ist losgelöst von vorhandenen Siedlungsflächen (oder Entwicklungsflächen), so dass dies dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BNatSchG widerspricht. In diesem Zusammenhang fehlt in den Unterlagen eine detaillierte und transparente Alternativenprüfung, um diese nachvollziehen zu können.

Nach den Wertungsgrenzen der Methodenstandards für Brutvogelerfassungen in Deutschland (Südbeck et al) ergeben sich nach den Angaben in Tab. 3 des Umweltberichts 6 bis 8 Brutreviere, nicht nur 5 BR. Dementsprechend ist mehr Fläche für CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Nach Angaben des Rebhuhn-Hegerings Wetterau halten sich im Bereich des Plangebiets zwei Rebhuhn-Ketten auf. Bei der artenschutzrechtlichen Bearbeitung besteht entsprechender Nachbesserungsbedarf.

Wir weisen darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umgesetzt und deren Erfolg nachgewiesen sein muss. In diesem Zusammenhang müssen auch vorlaufend nochmals die Feldhamster untersucht werden, um die Befunde abzusichern. Ansonsten ist der Bebauungsplan nicht rechtswirksam.

Zum Entwurf des Bebauungsplans sind, wie in den Unterlagen beschrieben, die naturschutzrechtliche Kompensation und die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen zu konkretisieren und verbindlich festzulegen. Auch eine Erfolgskontrolle ist festzulegen. Wir empfehlen hierzu eine vorherige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

Rechtsgrundlage:
§§ 1, 15, 44 BNatSchG

Möglichkeit der Überwindung:

Ergänzung der Alternativenprüfung, insbesondere auch was die Standorte innerhalb der Gemarkung Berstadt betrifft.

Die Vogelerfassung ist im Jahr 2018 zu wiederholen, um die Ergebnisse abzusichern. Hierbei müssen auch nochmals die Rebhühner im zeitigen Frühjahr durch Kartierungen in der Dämmerung, ggf. mit Klangattrappe besonders berücksichtigt werden.

Einhaltung der bereits beschriebenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Festlegung und Durchführung der angekündigten Kompensationsmaßnahmen einschl. Monitoring. Die CEF-Maßnahmen sind durch dauerhafte Verträge abzusichern.

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen:

Hinsichtlich der großflächig betroffenen außerordentlich wertvollen Ackerböden ist das Vorhaben auch aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen.

Es fällt auf, dass neben der Lage auch der Zuschnitt des Geltungsbereiches innerhalb der zugelassenen Zielabweichungsfläche zu einer weiteren Fragmentierung der Landschaft beiträgt.

Die Südwestgrenze des Gebietes sollte sich an der K 181 orientieren. Dies hätte den Vorteil, dass die Baumreihe entlang der Straße bereits als Eingrünung wirksam ist. Weiterhin würde nach überschlägiger Prüfung mehr Bodenfläche mit Bodenzahlen unter 60 überbaut unter Schonung von mehr Fläche mit wertvolleren Böden am Nordostrand des Plangebietes.

Wünschenswert ist insgesamt eine kompaktere Planung durch Verschieben der Park- und Aufstellflächen. Es ist zu prüfen, ob durch Errichtung eines Parkhauses/Parkdecks Fläche eingespart werden kann.

Grundsätzlich werden die Maßnahmen für die Grünflächenanlage und -pflege begrüßt. Allerdings wird hinterfragt, ob einschließlich der Eingrünung nahezu 9 ha der insgesamt 30 ha Plangebiet als Grünflächen bereitgestellt werden müssen. Letztlich könnte bei einer optimierten Ausnutzung der Flächen die Größe des Plangebiets verringert werden, so dass in dessen Umgriff ggf. weitere Ackerböden weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen könnten.

Die Eingrünungsflächen sollten außerhalb der Einfriedungen des Geländes liegen, so dass sie durch die Tierwelt besser genutzt werden können. Alternativ sollten die Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm haben, um die Durchgängigkeit zumindest für Kleinsäuger sicherzustellen.

Es sollte frühzeitig ein Konzept für die Verwendung/Entsorgung der anfallenden Bodenmassen erstellt werden. Wir weisen darauf hin, dass für das Aufbringen von Bodenmaterial auf Ackerflächen, z. B. zur qualitativen Bodenverbesserung oder zur Beseitigung von Bewirtschaftungshindernissen, naturschutzrechtliche oder Baugenehmigungen erforderlich sind. Weitere Einzelheiten hierzu sollten direkt mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abgestimmt werden.

Die geplante Eingrünung wird in der Bilanzierung als „02.400 Heckenpflanzung im Außenbereich“ (27 BWP/m²) bewertet. Da es sich um einen künftigen Innenbereich handelt und die Gehölze von beiden Seiten durch Störungen belastet sein werden, können hier analog des Biotoptyps „02.600 Heckenpflanzung straßenbegleitend“ nur 20 BWP/m² angesetzt werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz
Ansprechpartner/in: Herr Thomas Buch
Bodenschutz

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden 31,8 ha, größtenteils hochwertige, weitgehend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Im Umweltbericht wird richtig dargestellt, dass die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden auf 3/4 der beanspruchten Flächen sehr hoch sind. Eine Kompensation der Bodenverluste ist realistisch nicht möglich.

Daher bestehen aus Sicht des Bodenschutzes Bedenken.

Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und der hohen Wertigkeit der vorhandenen Böden (vorhandene Tschernoseme), empfehlen wir eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein entsprechendes geeignetes Planungsbüro.

Niederschlagswasserbehandlung

Bezüglich der notwendigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist die vorliegende Planung noch nicht sehr konkret. Es fehlt aus unserer Sicht eine Betrachtung der durch die durch die Maßnahmen verursachten Abflussverschärfung. Durch die weitgehende Versiegelung der Flächen wird es zu einer Aufkonzentrierung des Niederschlagswassers kommen. Dieses soll zum Waschbach abgeleitet und in diesen eingeleitet werden. Der Waschbach soll im Bereich der Einleitestelle zur Schaffung von Rückhaltevolumen aufgeweitet werden. Ob dies in ausreichendem Umfang möglich ist, bleibt unklar. Abstimmungen mit unserer Behörde haben diesbezüglich bisher nicht stattgefunden.

Da die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig ist, sind diese Belange mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen.

Planung von Ausgleichsflächen

Der Planentwurf weist eine Biotopwertdifferenz von ca. 2.000.000 Punkten aus.

Das Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sieht im Umfeld des Plangebietes am Waschbach verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur vor. Insbesondere soll entlang des Waschbaches ein Uferstrandstreifen eingerichtet werden. Auch Maßnahmen zur Herstellung der gewässerökologischen Durchgängigkeit sind notwendig.

In der vorliegenden Planung wird darauf verwiesen, dass der Ausgleich des Biotopwertdefizits bis zur Offenlage geklärt werden soll. Wir bitten darum, diesbezüglich die am Waschbach zur Erreichung des guten ökologischen Zustands notwendigen Maßnahmen mit einzubeziehen.

FD 4.2 Landwirtschaft
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Einwendungen:
Bedenken

Rechtsgrundlage:
rechtskräftiger RegFNP 2010

Möglichkeit der Überwindung:
Rechtsgültige Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit der geänderten Lage des geplanten Logistikparks A 45

Fachliche Stellungnahme:

Bedenken

1. Zu dem Bebauungsplan „Logistikpark A 45“, in einem derzeit nach dem RegFNP noch rechtskräftigen ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in ein Gewerbegebiet mit insgesamt 31 ha bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken und Anregungen.

Es handelt sich um rd. 30 ha landwirtschaftlich hervorragend geeignete Ackerflächen mit bis zu 90er Ackerzahlen (nordwestlicher Bereich). Dazu sind die Bewirtschaftungsschläge sehr gut erschlossen, zugeschnitten und in ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Die Nachfrage an Pachtflächen in diesem Bereich übersteigt das Angebot bei weitem. Insbesondere sind Haupterwerbsbetriebe auf solche hervorragenden Ackerflächen angewiesen, um wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Unseres Erachtens ist die Alternativenprüfung zu ergänzen. Bei der Abwägung zur Standortwahl sollte eine gute Verkehrsanbindung nicht über die hervorragend geeigneten Böden gestellt werden.

2. Nach der erfolgten Zielabweichung zu dem RegFNP hat die Festsetzung des Gewerbegebietes nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt so zu erfolgen, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Dies ist nach der jetzigen geplanten Lage des Logistikparks nicht der Fall. Die jetzige Lage der Gewerbeflächen zerschneidet die bisherigen Ackerflächen und die bestehenden Feldwege unnötig am südwestlichen Rand (an der K 181 entstehen zerstückelte Ackerschläge und Feldwege, die als Stichwege enden) sowie zusätzlich am südöstlichen Rand. Noch dazu verschiebt sich die geplante Gewerbefläche in Richtung der besseren Böden und spart die Teilbereiche des ehemaligen Abbaugbietes (etwas schlechtere Böden) aus. Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht hinzunehmen. Das geplante Gewerbegebiet sollte ordnungsgemäß in einer geraden Linie von der K 181 oder von der B 455 aus entwickelt werden, damit keine zerstückelten Ackerschläge an zwei Seiten übrig bleiben.

3. Durch die große Inanspruchnahme von hervorragenden Ackerflächen soll eine bisher geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 11,8 ha in Wölfersheim-Wohnbach zurückgenommen werden und im RegFNP als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ ausgewiesen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten diese Flächen unbedingt als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (AZ bis 80) ausgewiesen werden, zumal es sich bei den angrenzenden Flächen ebenfalls um ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ handelt. Trotz dieser Umwidmung gehen durch das geplante Vorhaben immer noch insgesamt 18,2 ha hervorragend geeignete Ackerflächen verloren.

4. Zwei Haupterwerbsbetriebe sind durch die beabsichtigte Planung betriebsgefährdend betroffen. Sie verlieren insgesamt mehr als 8 % bzw. mehr als 10 % ihrer gesamten landwirtschaftlichen Flächen. Diesen zwei Betrieben (Verlust von insg. ca. 6,5 ha bzw. ca. 2,2 ha Ackerfläche) sollten, falls die Planung nicht verändert wird, entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Fläche handelt es sich außerdem noch um eine umgestellte Biofläche.

Anregungen

1. Da im größeren Umfang Flächen in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ verloren gehen, sollten für mögliche Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) mehr in Anspruch genommen werden. Für die geplante CEF-Maßnahme (S. 17 des Umweltberichtes, Beanspruchung von 2,5 ha Ackerland) empfehlen wir eine produktionsintegrierte Maßnahme, die dann vom Verursacher entsprechend entschädigt werden müsste.

2. Ebenso sollte die Ersatzfläche für den bisherigen Modellflugplatz nicht auf eine Ackerfläche gelegt werden.

3. Für die verbleibenden Restackerflächen regen wir an zu prüfen, inwieweit ein Flurbereinigungsverfahren, freiwilliger Landtausch, o. Ä. sinnvoll ist.

4. Wir bitten Sie den zuständigen Ortslandwirt von Berstadt zu beteiligen, bei möglichen Veränderungen im Feldwegenetz (z. B. Wegfall von Feldwegen zur Zusammenlegung von sinnvollen Bewirtschaftungseinheiten), bezüglich der Lage vorhandener Drainagen, bei der Verwendung und Zwischenlagerung von Erdaushub, bei Absprachen von Bauzeiten der Erschließungsarbeiten und bei der rechtzeitigen Information der betroffenen Bewirtschafter, etc.

5. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und der hohen Wertigkeit der vorhandenen Böden (vorhandene Tschernoseme), empfehlen wir eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein entsprechendes geeignetes Planungsbüro, u. a. auch um eine mögliche Nutzung für den anfallenden Boden zu finden.



Sonstige fachliche Informationen:

1. Zu geplanten Einfriedigungen weisen wir rechtzeitig darauf hin, dass nach § 16 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes ein Abstand von 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen einzuhalten ist.
2. Bei der geplanten Eingrünung des Logistikparks muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zur angrenzenden Fläche und zum landwirtschaftlichen Feldweg geachtet werden.
3. Die betroffenen Ackerflächen werden von 11 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Davon sind zwei Betriebe betriebsgefährdend betroffen. Bei Bedarf zu weiteren Auskünften, können Sie uns gerne kontaktieren.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verlagerung der zwei REWE Logistik Standorte in Rosbach und Hungen an einen neuen Standort im Raum Wölfersheim zu schaffen. Ein entsprechendes Abweichungsverfahren zum Regionalplan in einem Umfang von 30 ha wurde schon positiv abgeschlossen. Eine FNP-Änderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Da mit der Bebauungsplanaufstellung nur ein konkretes Projekt, nämlich der Bau eines REWE-Logistikzentrums ermöglicht werden soll, ist zu prüfen, ob es sich in dem vorliegenden Fall nicht eher um eine Projektplanung als um eine Angebotsplanung handelt und somit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Mittel der Wahl sein müsste.

2. Weiterhin wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einigen wenigen Einschränkungen festgesetzt. Generell wären somit in dem zukünftigen Gewerbegebiet alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig. Dies entspräche grundsätzlich einem "normalen" Gewerbegebiet. Da sich aber die Abweichungsentscheidung ausdrücklich nur auf die Ansiedlung des konkreten Projektes "REWE-Logistik-Zentrum" bezieht, muss sich dies auch in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln. Wir bitten um Korrektur.

3. Mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 wurden Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe als zulässig erklärt, wenn diese Flächen dem Betriebsgebäude untergeordnet sind. Der Sinn dieser Festsetzung erschließt sich nicht, da ja nur ein Logistikzentrum und keine Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes angesiedelt werden sollen. Ein Verkauf von Artikeln müsste in diesem Bereich entsprechend dem Charakter eines Logistikzentrums grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4. In der textlichen Festsetzung unter Punkt B 1 ist im letzten Abschnitt geregelt, dass Gebäude, die über die Eingrünung (Endhöhe) hinaus ragen, eine bestimmte Farbgebung erhalten sollen. Es fehlen allerdings nähere Festsetzungen zur Eingrünung. Bei der Pflanzliste unter Punkt 8 ist nur die Pflanzqualität festgelegt, es fehlen aber Angaben, wie hoch diese Pflanzen in ihrem Endzustand sein werden. Somit kann nicht beurteilt werden, auf welche Gebäude diese Regelung zutreffen soll. Weiterhin ist noch festzulegen, auf welchem Zeitpunkt sich der "Endzustand" bezieht.

5. Unter der textlichen Festsetzung B2 zu Werbeanlagen ist festgesetzt, dass Werbeanlagen zulässig sein sollen, sofern sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Sofern aber ein Flachdach realisiert wird, gibt es keine Traufhöhe. Sollen in diesen Fällen dann keine Werbeanlagen möglich sein?

6. In der textlichen Festsetzung 3.1 ist geregelt, dass die Baugrenzen zur Bundesstraße hin durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Betriebstankstelle oder Werkstatt ausnahmsweise bis zu 3m überschritten



werden können. Bei einer Betriebstankstelle und einer Werkstatt handelt es sich nicht um untergeordnete Bauteile. Ein untergeordnetes Bauteil kann nur z.B. ein Vorsprung, Vordach oder ähnliches sein.

7. Im Umweltbericht ist unter Punkt 1.1 ausgeführt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von 31,8 ha umfasst. Wir bitten um Korrektur, da der Geltungsbereich laut Abweichungsbeschluss nur 30 ha beträgt und wir davon ausgehen, dass die Flächenabgrenzung des Bebauungsplans auch entsprechend dem Abweichungsbeschluss getroffen wurde.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB 5, LU 3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben nur unwesentlich berührt werden, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl (0611) 6906-176
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht Frau Schade- / Frau Braumann
Datum 12.01.2018

16. JAN. 2018

**Baueitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark A45“**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht

Folgende Auflagen und Hinweise sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

In weiten Teilen des Plangebietes dehnen sich nach Ausweis der Geophysikalischen Prospektion von 2017 zahlreiche Anomalien aus, die zum Teil als Bodendenkmäler zu deuten sind. In der Zusammenschau mit Lesefunden ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Vor Erschließung des Plangebietes sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Der Umfang und die Ausführung der Arbeiten werden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises festgelegt; die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Des Weiteren sind folgende allgemeine Hinweise in die Textliche Festsetzung zu übernehmen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologin

Der Magistrat

Stadtverwaltung Münzenberg | Hauptstraße 22 | 35516 Münzenberg

PlanES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Logistikpark Wölfersheim A 45 > Ihr Schreiben vom 14.12.2017

Sehr geehrte Frau Schade,

zu dem Vorhaben hat der Magistrat folgende Stellungnahme beschlossen:

„In dem zum Vorhaben zu erstellenden Verkehrskonzept sind geeignete Festlegungen zu treffen, dass der Bereich der Stadt Münzenberg nicht durch zusätzlichen Mautvermeidungsverkehr in Richtung Norden und Westen tangiert wird.“

Wir bitten Sie, die Stadt Münzenberg an dem noch aufzustellenden Verkehrskonzept zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Tammer
Bürgermeisterin

05. JAN. 2018

Haupt- und Finanzverwaltung

Hauptstraße 22
35516 Münzenberg
im Stadtteil Gambach
Fon: 06033 - 96030

info@muenzenberg.de
www.muenzenberg.de

**Aktenzeichen: mm/pe
Datum: 02.01.2018**

Oberamtsrat
Manfred Müller
Zimmer 2
Fon: 06033 - 960312
Email: hauptverwaltung
@muenzenberg.de

Wir sind für Sie da

Montag bis Freitag:
08.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag:
14.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindungen:

Volksbank Butzbach
BIC: GENODE51BUT
IBAN:
DE39518614030004057910

Steuernummer

020 226 10277

Ust.-ID

DE112591494

DER MAGISTRAT DER STADT NIDDA

Magistrat der Stadt Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz, 63667 Nidda

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Hausadresse: Wilhelm-Eckhardt-Platz
63667 Nidda
Telefon: 0 60 43/ 80 06-0
Fax: 0 60 43/ 80 06-113
E-Mail: info@nidda.de
Internet: www.nidda.de
Öffnungszeiten Mo-Fr 8-12 Uhr
Do 14-18 Uhr
Aktenzeichen: 621
Schriftstück: 168934
Auskunft erteilt: Herr Bechstein
Durchwahl: 0 60 43 / 80 06-253
E-Mail: h.bechstein@nidda.de
Zimmer-Nr.: 204
Datum: 17.01.2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan 'Logistikpark A 45'**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

da das Planungsgebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen und in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes liegt, weisen wir zum Schutze der Heilquellen in Bad Salzhausen ausdrücklich darauf hin, dass die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen unbedingt einzuhalten sind und bitten um eine Erklärung, welche Eingriffe in den Boden durch die geplanten Bauvorhaben zu erwarten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Peter Seum
Bürgermeister

22. JAN. 2018

Elisabeth Schade

Von: Steuernagel, Karsten, WP <steuernagel@ovag.de>
Gesendet: Montag, 22. Januar 2018 09:19
An: eschade@plan-es.com
Betreff: Planauskunft Logistikzentrum Berstadt
Anlagen: Freizeichnungshinweise.pdf; Wasserleitungsschutzanweisung.pdf; 180122 Planauskunft Logistikzentrum Berstadt.pdf

Sehr geehrte Frau Schade,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 21.12.2017 teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb Ihres o. g. Maßnahmenbereiches in der Gemarkung Wölfersheim Melbach Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden sind.

Den Verlauf der 8. Fernwasserleitung Lauter – Bad Nauheim ZWT 450 GG – 500 entnehmen sie bitte dem beigefügten Lageplan M 1: 2000.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 8. Fernwasserleitung ZWT 450 GG eine ca. 110 Jahre alte Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist.

Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung und des Steuerkabels treffen, hier ist es unbedingt notwendig vor Beginn der Arbeiten die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze,

vorzugsweise in Handschachtung, zu definieren.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlagen bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen.

Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.

Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Ausstelldatum seine Gültigkeit.

Sollten Sie wichtige Informationen nicht erkennen können, ist eine Nachfrage in unserem Hause dringend erforderlich.

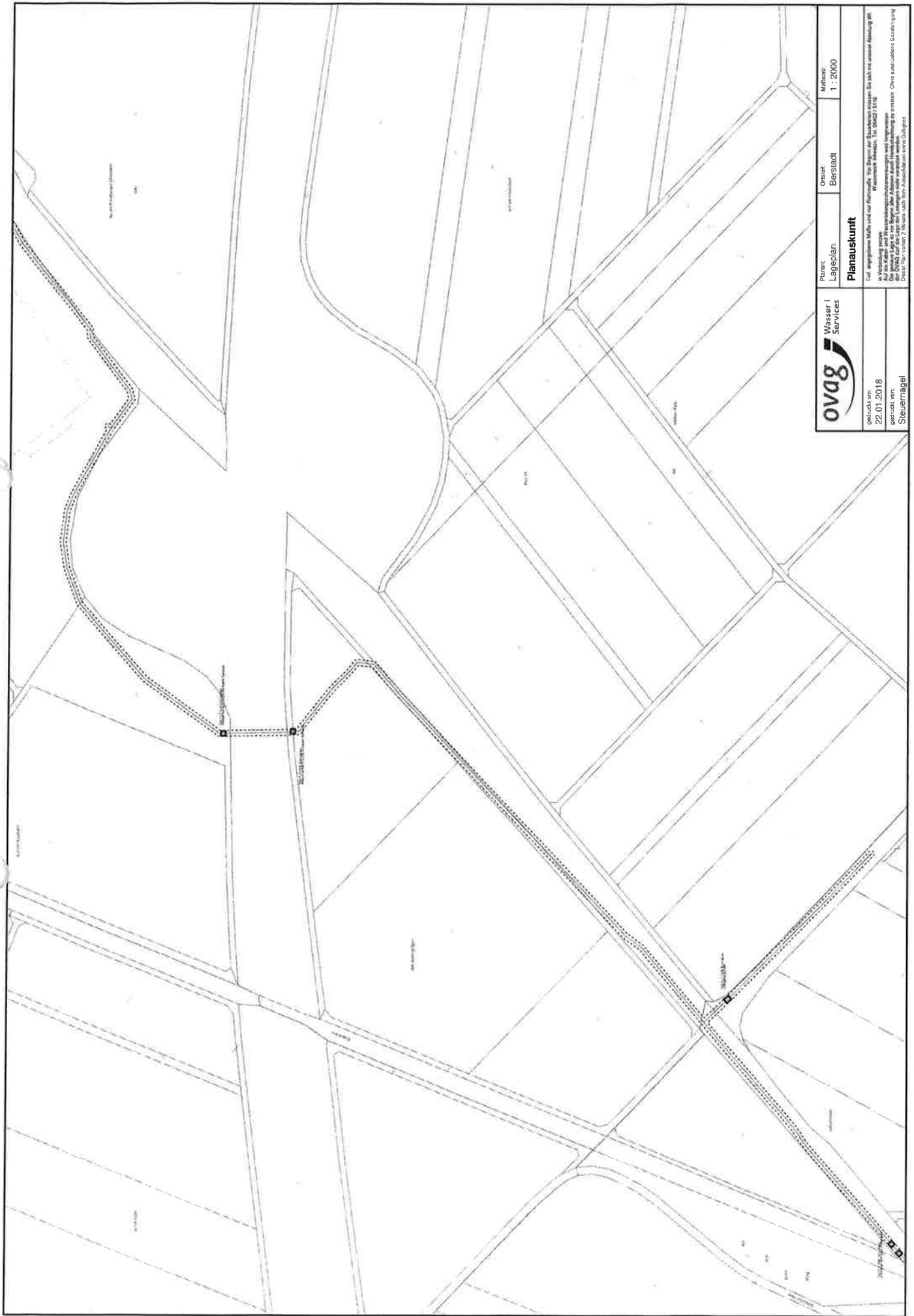
Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, sowie nähere Angaben zum vorhandenen Steuerkabel wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz AG, Abteilung ED mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Karsten Steuernagel

Oberhessische
Versorgungsbetriebe AG
Wasserwerk Inheiden



	Wasser I Services	Ortsteil: Bersstadt	Maßstab: 1 : 2000
Planart: Lageplan		Planauskunft	
<p><small>Entf. angrenzender Mäße sind nur Richtmaße. Von Beginn der Bauarbeiten an sind sie sich mit unserer Abteilung WT in Verbindung zu halten. Die genaue Lage ist vor Beginn der Arbeiten durch Höhenausweisung zu bestätigen. Ohne autorisierte Genehmigung dürfen die Grenzen nicht überschritten werden. Dieser Plan kann durch Änderungen von Abmaßen oder durch andere Veränderungen der Lage abweichen.</small></p>			
gedruckt am: 22.01.2018			
bearbeitet von: Steuernagel			

22. JAN. 2018

ovag Netz AG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 17.01.2018

Gemeinde Wölfersheim im Ortsteil Berstadt Bebauungsplan "Logistikpark A 45"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG eine 20 kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden und es sind 20 kV- und Fernmeldekabel gelegt. Angrenzend ist eine Transformatorenstation mit den zugehörigen Kabeln vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

Wir bitten die Gemeinde Wölfersheim, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Für die im Plangebiet vorhandene 20kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungssachse sowie **3,00 m** über den KE-Mast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 - möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20kV-Freileitungen, zu beachten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z. B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. **10,00 m** um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Gemeinde Wölfersheim, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Allerdings gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass zur Umsetzung des Vorhabens die vorhandene Freileitung durch ein 20 kV-Kabel ersetzt werden muss. Damit die Änderungen an unseren Anlagen auf ein Minimum begrenzt werden bzw. um Fehlinvestitionen zu vermeiden, wäre aus unserer Sicht vorab ein Gespräch mit der Gemeinde Wölfersheim notwendig. Ein Angebot über die Änderungen an unseren vorhandenen Anlagen werden wir der Gemeinde nach endgültiger Klärung der technischen Details, Abstimmung einer gesicherten Trasse und Bestimmung des Ausführungstermins vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß gültigem Wegenutzungsvertrag. Voraussetzung zur Ausführung der notwendigen Arbeiten ist die Zustimmung der zuständigen Stellen, Behörden und Grundstückseigentümer.

Zur Umsetzung der abgestimmten und beauftragten Maßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von derzeit ca. 14 Wochen.

Sollten zusätzliche Änderungen an unseren anderen vorhandenen Anlagen notwendig werden, bitten wir Sie die Gemeinde Wölfersheim zu informieren, dass diese sich mit uns in Verbindung setzt. Ein Angebot für diese Änderungen werden wir der Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt ebenfalls gemäß gültigem Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss für das geplante Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum an unser Netz ausgeführt werden kann, ist bei unserer Stellungnahme noch nicht möglich. Die Gespräche zwischen Investor und der zuständigen Fachabteilung sind noch nicht abgeschlossen. Für Fragen hierzu bitten wir Sie die Gemeinde Wölfersheim zu informieren, dass diese sich direkt mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099- in Verbindung setzt.

Ob und inwieweit Anlagen der OVAG Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz AG

Anlage

OVAG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Gemeinde Wölfersheim
Gemeindevorstand
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

über
Plan|ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Martin Wenzel
Wasser / WP/F

Telefon 06402 511-4775
Fax 06402 511-429
wenzel.m@ovag.de

15.01.2018

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplan „Logistikpark A45“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.12.2017 (Eingang 18.12.2017) wurde die Abteilung Wasser der OVAG, durch das Büro Plan|ES aus Gießen um eine Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan aufgefordert. Die Planunterlagen konnten unter der Internet-Adresse www.plan-es.com eingesehen werden, wobei es sich hier um Planunterlagen im Status eines Vorentwurfes gehandelt hat und sich die u.a. Stellungnahme nur auf diesen beziehen kann. Nach Sichtung der Planunterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Bereich Wasser der OVAG unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen ist.

Die OVAG ist ein regionaler Fernwasserversorger mit einem Verbund von Trinkwasserleitungen in der Region. Eine dieser Leitungen, die sogenannte 8. Fernwasserleitung (FWL) Lauter – Bad Nauheim, verläuft durch den von Ihnen angegebenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei dieser Leitung handelt es sich, gemäß vorhandener Bestandsdokumentationen, um eine Trinkwasserleitung DN 500 GGG (Grauguss). Da diese Leitung von regionaler Bedeutung ist, bitten wir, diese in Ihre Entwurfsunterlagen textlich, als auch im Planwerk, aufzunehmen. Wir fordern Sie auf, hierzu eine entsprechende Planauskunft bei der OVAG einzuholen. Zur ersten Orientierung haben wir diesem Schreiben einen Planausschnitt zum Verlauf der betroffenen Trinkwasserleitung beige-fügt.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Planstand: 01.12.2017 (Vorentwurf) wird unter Punkt 10.2 und 10.2.1 auf die notwendige Wasserversorgung des geplanten Gebietes eingegangen. Den hier getroffenen Aussagen können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustimmen. Die dort angegebene Trinkwassermenge bedeutet eine erhebliche Steigerung der Liefermenge an die Gemeinde Wölfersheim. Für die Bewertung dieser Mehrmenge ist eine schriftliche Anfrage durch die Gemeinde erforderlich. Daraufhin werden wir die versorgungstechnischen Rahmenbedingungen (Wasserdargebot, hydraulische Kapazität des Leitungssystems etc.) überprüfen. Auch eine Vertragsanpassung wäre dann erforderlich.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf eine entsprechende Besprechungsniederschrift zur Vorbereitung der Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes am 23.10.2017 bei der Gemeinde Wölfersheim hin sowie auf einen geführten Emailverkehr (27.11.2017, Bauabteilung Herrn Größen/Herrn Klopsch) mit der Gemeinde Wölfersheim zum Thema Wasserversorgung – Logistikpark A45. Wir bitten Sie entsprechende Informationen bei der Gemeinde Wölfersheim einzuholen.

Fazit:


Die Fachabteilung Wasser der OVAG ist durch den angestrebten Bebauungsplan direkt betroffen.

Diese Betroffenheit gilt für die Lage der bestehenden Trinkwasserleitung im angeführten Geltungsbereich, sowie für die angedachte zukünftige Trinkwasserversorgung des Baugebietes. Sollte für beide Punkte eine einvernehmliche Klärung beigeführt werden, sieht die Fachabteilung Wasser derzeit keine weiteren Interessenskonflikte.

Eine Stellungnahme des Fachbereiches OVAG Netz (Strom) geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

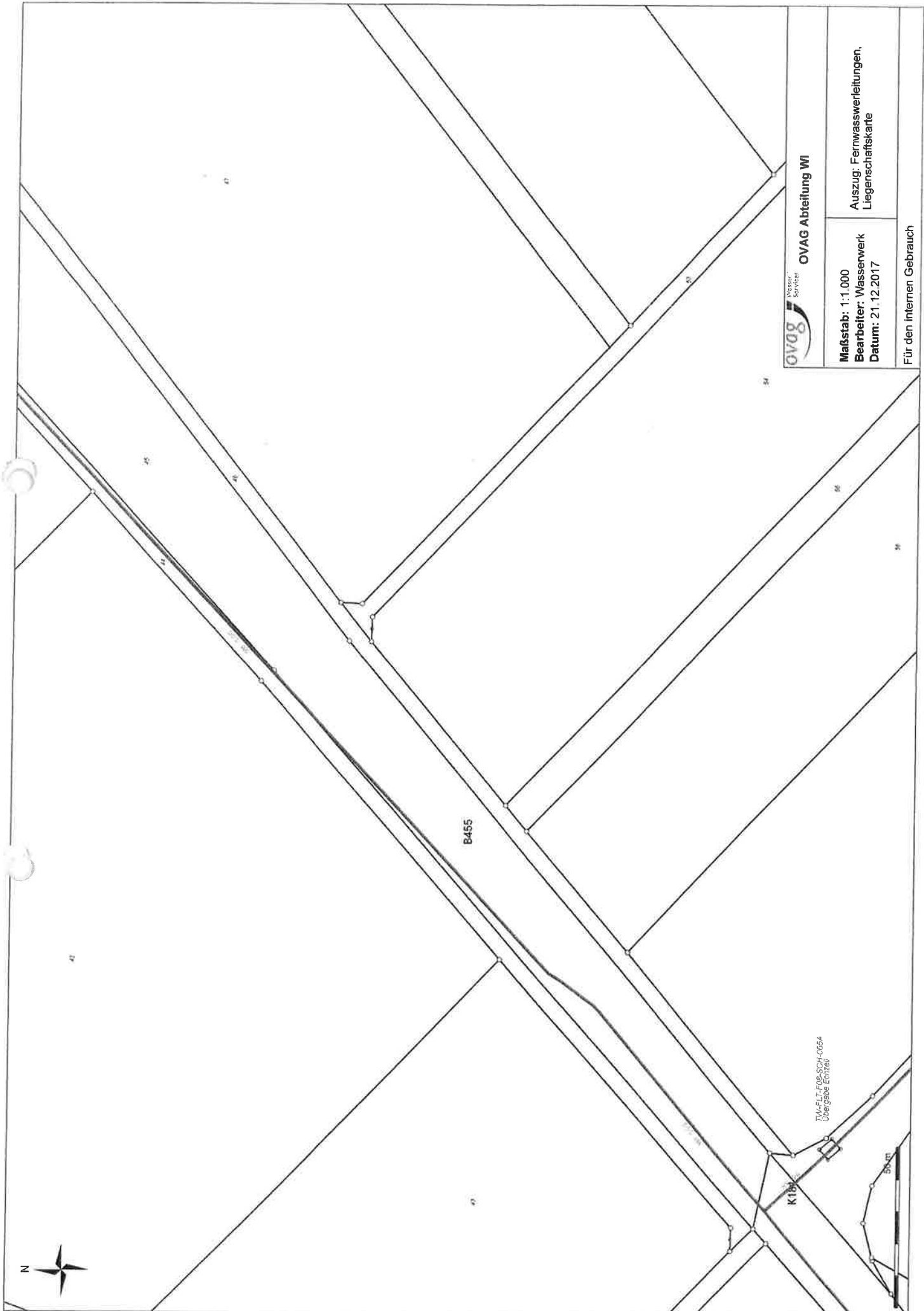

Franz Poltrum


Martin Wenzel

Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

Anlagen

Planausschnitt, Lage Trinkwasserleitung



OVAG Abteilung WI

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Wasserwerk

Datum: 21.12.2017

Auszug: Fernwasserleitungen,
Liegenschaftskarte

Für den internen Gebrauch



25. JAN. 2018

RBV Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Homburger Str. 9, 61169 Friedberg

Plan ES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Friedberg, 19.01.2018

Vorab fristwährend per Mail: info@plan-es.com

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark A 45“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchten wir zu obigem Projekt als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. aber auch namens unserer betroffenen Mitgliedsbetriebe Einwendungen erheben.

1. Allgemeine Anmerkungen

Betrachtet man die Planunterlagen näher, sind landwirtschaftliche Belange sehr stark beeinträchtigt, denn die vorliegende Planung sieht in erheblichem Umfang eine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen vor.

Die Flächen, die für den Logistikpark REWE genutzt werden sollen, zählen zu $\frac{3}{4}$ zu den besten Bodenqualitäten Deutschlands mit teilweise über 90 Bodenpunkten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ sind die Böden in der höchsten Bewertungsstufe 1a klassifiziert.

Mehreren baugesetzlichen Vorgaben regeln, dass bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden muss und gute Böden nur insoweit in Anspruch genommen werden dürfen, wie es

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
E-Mail: rbv-wetterau-ffm@gmx.de

Außenstelle Büdingen
Barbarossastr. 7
63654 Büdingen-Wolferborn
Telefon: 06049-951903
Telefax: 06049-9516194

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr
Geschäftsführer
Florian Dangel

unumgänglich ist. Es sei an dieser Stelle explizit auf § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Dieser lautet:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Hiergegen plant die Kommune Wölfersheim nunmehr einen Logistikplan, für den es keine Notwendigkeit. Die aktuelle Begründung genügt den Anforderungen an eine ausführliche Abwägung im Sinne der aufgezeigten Norm des BauGB nicht. Dies widerspricht aber nicht nur § 1a Absatz 2 BauGB, sondern auch Schutzregelungen des Bundesbodenschutzgesetzes.

2. Rechtswidrigkeit der Planung

2.1. Fehlende Rechtsgrundlage

Aktuell ermangelt es der Planung an einer rechtlichen Grundlage.

Die Flächen, die für den Logistikpark REWE genutzt werden sollen, zählen zu $\frac{3}{4}$ zu den besten Bodenqualitäten Deutschlands mit teilweise über 90 Bodenpunkten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ sind die Böden in der höchsten Bewertungsstufe 1a klassifiziert. Auf Grund dessen ist die Fläche auch momentan regionalplanerisch noch als Vorranggebiet Landwirtschaft gekennzeichnet und somit einem Bebauungsplan rechtlich eigentlich entzogen.

Entsprechende Umwidmungen im Regionalplan, die angestrebt werden und vom RP Darmstadt beschieden wurden, sind momentan auf Grund einer Klage mit aufschiebender Wirkung nicht umgesetzt.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: rbv-wetterau-ffm@gmx.de

Außenstelle Büdingen
Barbarossastr. 7
63654 Büdingen-Wolferborn
Telefon: 06049-951903
Telefax: 06049-9516194

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr
Geschäftsführer
Florian Dangel

Da eine Bebauung dem aktuell noch gültigen Vorranggebiet Landwirtschaft und damit dem Regionalplan widerspricht, ist der vorgelegte Bebauungsplan momentan ohne rechtliche Grundlage und schon aus diesem Grunde aktuell nicht umsetzungsfähig.

2.2. Fehlende Alternativplanung

Nach unserem Ermessen wurde bislang die zwingend zu berücksichtigende höchste Bodenqualität des Gebietes nicht ausreichend gewürdigt.

Auch wenn Alternativen in der Wetterau durch einen externen Dienstleister geprüft worden sein sollten, entbindet dies nicht davon, Alternativen zu suchen, die weniger in geschützte Güter eingreift.

Selbst falls das Logistikzentrum jedenfalls in Wölfersheim angesiedelt werden müsste, gäbe es alternative Standorte direkt an der Autobahn, aber mit geringerer Bodenqualität. Die rekultivierten Flächen der ehemaligen Tagebaue wären zwar ebenfalls ein landwirtschaftlicher Flächenverlust erheblichen Ausmaßes, doch wäre der Eingriff für die Landwirtschaft vor Ort nicht so gravierend, wie beim geplanten Standort.

Die pauschale Behauptung, Alternativen seien in der Wetterau und in der Gemeinde Wölfersheim im speziellen nicht gegeben, muss stark bezweifelt werden. Es steht zu vermuten, dass Alternativen nicht gesucht wurden, da man sich in der Kommune einzig auf das nunmehr auserwählte Gebiet konzentriert hat. Hierin liegt nach unserer Auffassung ein Ermessensfehler, der die momentane Planung rechtswidrig macht.

Der Problematik einer abwägenden Standortauswahl und einer hinreichenden Alternativenauswahl trägt der vorliegende Antrag bislang keinerlei Rechnung. Ohne diese aktuell nicht vorliegende Abwägung über Alternativstandorte ist die Planung rechtswidrig.

2.3. Agrarstruktur

Mehrere landwirtschaftliche Betriebe haben mit deutlichen Flächenverlusten von bis zu 25 % zu rechnen. Bei mehreren uns bekannten Betrieben liegen diese bei ca. 10 % und größer, so dass Existenzgefährdungen bestehen. Bislang ist uns keinerlei Konzeption zur Verhinderung der Existenzgefährdung bekannt. Zwar bemüht sich die Vorhabensträgerin am Bodenmarkt aktiv zu sein, allein der landwirtschaftliche Flächenmarkt vor Ort ist sehr angespannt und Ersatzland de facto nicht vorhanden. Ohne eine Vermeidung von Existenzgefährdungen ist aber eine entsprechende Planung automatisch ermessenfehlerhaft.

Schon zum jetzigen Zeitpunkt ist eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse einzufordern, um die genaue Betroffenheit der tangierten landwirtschaftlichen Betriebe zu eruieren.

Aktuelle Existenzgefährdungen führen zu einer Rechtswidrigkeit der Planung.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: rbv-wetterau-ffm@gmx.de

Außenstelle Büdingen
Barbarossastr. 7
63654 Büdingen-Wolferborn
Telefon: 06049-951903
Telefax: 06049-9516194

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

3. Konkrete Probleme des Standortes

Sollte trotz der erheblichen Bedenken an der Planung festgehalten werden, sind folgende Gesichtspunkte zwingend zu berücksichtigen.

3.1. Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Infrastruktur

Im überplanten Gebiet gibt es ein Dränsystem, dessen Funktionsfähigkeit für das ganze landwirtschaftlich genutzte Gebiet wichtig ist. Beeinträchtigungen des Dränsystems mit negativen Folgen für nicht baulich genutzte Ackerflächen sind zwingend zu vermeiden

Zudem sind negative Folgen für die verbleibenden Ackerflächen durch Kappung von Feldwegen zu vermeiden.

Schließlich ist schon im Vorwege festzuhalten, dass eventuelle Schädigungen an landwirtschaftlichen Wegen jedenfalls entschädigt werden

3.2. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Schon heute ist darauf hinzuweisen, dass die Landwirtschaft bei der Erstellung von Ausgleichs- und Ersatzplanungen zu involvieren ist. Bei der Planung ist aus unserer Sicht einem produktionsintegrierten Ausgleich, wie bspw. durch Feldlerchenfenster, jedenfalls Vorzug vor weitgehenden, großflächigen Extensivierungen zu geben, die für die Landwirtschaft einen doppelten Flächenentzug bedeutet.

3.3. Entwässerung des Logistikparks

Bei der Entwässerungskonzeption müssen einerseits eine dauerhafte Grabenpflege, Gehölzrückschnitte und regelmäßigen Grabenräumungen etabliert werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass die aktuelle Vorflut nicht ausreichend konzeptioniert ist und es zukünftig zu Hochwasserereignissen bspw. am Waschbach kommt. Dies hätte für anliegende landwirtschaftliche Flächen negative Folgen. Kleine Aufweitungen können nach unserer Überzeugung nicht ausreichen, den Waschbach überschwemmungssicher zu machen. Warum im Plan angegeben wird, dass weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich sind, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr hat eine Planung zu erfolgen, die eine dauerhafte Vernässung und Abspülungen an landwirtschaftlichen Flächen am Waschbach vermeidet.

3.4. Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist auf Grund seiner hervorragenden Qualität der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit diese bodenverbessernde Maßnahmen, bspw. auf alten (schlecht) rekultivierten Tagebauflächen, durchführen kann.

Daher ist mit dem Mutterboden sorgsam umzugehen und dieser gesondert gelagert werden. Der Ablauf von bodenverbessernden Maßnahmen kann gerne über den (Orts-) Bauernverband koordiniert werden.

4. Fazit

Grundsätzlich sehen wir momentan erhebliche Abwägungsmängel in der Planung.

Die Planung ist somit aktuell rechtswidrig.

Sollte sich zeigen, dass durch Nachbesserung die Planung realisiert wird, sind die landwirtschaftlichen Belange, die durch den Bau tangiert werden, zwingend zu berücksichtigen.

Der landwirtschaftliche Berufsstand auf Kreisebene (Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt) und lokaler Ebene (Ortsbauernverbände) stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Florian Dangel
Regionalgeschäftsführer

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: rbv-wetterau-ffm@gmx.de

Außenstelle Büdingen
Barbarossastr. 7
63654 Büdingen-Wolferborn
Telefon: 06049-951903
Telefax: 06049-9516194

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr
Geschäftsführer
Florian Dangel

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen:	Az. III31.2- 61d 02/01- 69
Ihre Ansprechpartnerin:	Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer:	3.15
Telefon:	06151/ 128924
FAX:	06151/ 128914
E-Mail:	m.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum:	23. Januar 2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplanvorentwurf „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Ergänzende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 14.12.2017
Mein Schreiben vom 18.1.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu meinem Schreiben vom 18. Januar 2018 reiche ich Ihnen die Stellungnahme meines Fachdezernates **Regionalplanung – Verkehr** und **Landwirtschaft** nach.

Vorbehaltlich der in meinem Schreiben vom 18. Januar 2018 bereits erläuterten noch ausstehenden rechtlichen Entscheidungen teile ich Ihnen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

Verkehr:

Der Logistikpark Wölfersheim soll an die Kreisstraße K 181 angebunden werden und über die Bundesstraße B 455 eine nahegelegene Verbindung zum Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen. Zur Anbindung der Logistikfläche an das Straßennetz bezieht der Bebauungsplan auch Straßenverkehrsflächen der B 455 sowie der K 181 ein. Die Planung hat Auswirkungen auf die B 455 sowie die Anschlussstelle Wölfersheim der A 45, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand bzw. als Bundesfernstraße mindestens vierstreifig, Bestand festgelegt sind.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Im Zuge einer den Beteiligungsunterlagen nicht beigefügten Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Logistikstandorts auf die Anbindung B 455 / K 181 mit dem Ergebnis abgeschätzt, dass die bestehende Einmündung B 455 / K 181 selbst bei einem Ausbau den zukünftig zu erwartenden Verkehr nicht mehr leistungsfähig abwickeln kann. Eine Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die beiden Anschlüsse der Autobahnrampen an die B 455 liegt bisher nicht vor. Im Bebauungsplanentwurf ist bisher nicht zu erkennen, wie die vorgesehene Beschleunigungsspur sowie Maßnahmen an den Knotenpunkten berücksichtigt werden sollen. Ich bitte im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den durch die Planung ausgelösten zukünftigen Erfordernissen in baulicher und verkehrlicher Hinsicht sowie in Bezug auf die Leistungsfähigkeit gerecht werden. Der gegenüber Hessen Mobil zu erbringende verkehrliche Nachweis muss die beiden bestehenden Knotenpunkte der BAB A 45 mit der B 455 (AS Wölfersheim), den Knotenpunkt B 455/K 181 sowie den geplanten Gebietsanschluss umfassen.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Baugrenze sowie die zur B 455 nachrichtlich dargestellte Baufreihaltezone sind zu überprüfen und unter Berücksichtigung einer neuen Straßenbegrenzungslinie aufeinander abzustimmen. Die textliche Festsetzung, dass die zur B 455 festgesetzte Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Betriebstankstelle oder Werkstatt ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden dürfen, bitte ich einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen.

Erst nach Vorlage der Verkehrsuntersuchung und der Gutachten zur äußeren Erschließung sowie eines Belegs der Abstimmung mit Hessen Mobil zur einvernehmlichen Lösung der Anbindung des Logistikparks an das überörtliche regionalbedeutsame Straßennetz sowie zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kann eine abschließende Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung Bereich Verkehr abgegeben werden.

Landwirtschaft:

Gegen die Planung bestehen Bedenken.

In Maßgabe 1 des Abweichungsbescheides ist festgelegt, dass „die zur Ansiedlung des REWE-Logistikzentrums erforderliche Darstellung gewerblicher Bauflächen sowie die anschließende Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb der Antragsfläche I so zu erfolgen hat, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die entsprechende Lage innerhalb der Antragsfläche I ist im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu begründen“.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans legen unter Nr. 4.2 fest, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden sollen. Dies ist überproportional viel. Die Grünflächen- und Eingrünungsplanung ist auf ein notwendiges, angemessenes

Maß zu reduzieren. Damit könnten etwa 5 ha Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Die Lage des Logistikzentrums wurde gegenüber dem Abweichungsverfahren in einer für die landwirtschaftliche Nutzung negativen Art geändert. Die bestehenden Ackerflächen und Feldwege beidseitig des Gewerbegebiets werden nun unnötig zerschnitten. Zudem werden die landwirtschaftlichen Belange, durch die am südlichen Rand entstehen zerstückelte Ackererschläge und Feldwege (zukünftig Stichwege), erheblich beeinträchtigt.

Die geplante Gewerbefläche ist auch auf bessere Böden verschoben worden und spart nun Teilbereiche des ehemaligen Abbaugebietes mit den etwas schlechteren Böden aus.

Es soll daher an der ursprünglichen Lage, direkt entlang der K 161 gelegen, festgehalten werden.

Insgesamt erfüllt die vorgesehene Planung die o.g. Maßgabe 1 des Abweichungsbescheides „die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen“ nicht. Die Unterlagen sind daher entsprechend zu ergänzen. In Abstimmung mit den Landwirtschaftsbehörden bzw. dem zuständigen Ortslandwirt ist ein Konzept zu entwickeln und vorzulegen, mit dem eine solche Vorgehensweise umgesetzt und dokumentiert wird.

Die Planung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es können daher dazu keine Aussagen getroffen werden. Ich weise hier vorsorglich auf die Maßgabe 4 des Abweichungsbescheides hin.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass einige Landwirte durch die Gebietsentwicklung Flächenverluste erleiden, die als in ihrer betrieblichen Existenz gefährdet gelten können. Ein Nachweis, dass kein betroffener Landwirt in seiner bedroht wird, ist entsprechend in die Unterlagen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martina Dickel-Uebers



Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01- 69**
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.15
Telefon: 06151/ 128924
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum: 18. Januar 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim Bebauungsplanvorentwurf „Logistikpark Wölfersheim A 45“ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 14.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan ist die bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen mit dem Ziel, hier ein REWE-Logistikzentrum anzusiedeln.

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sieht für diesen Bereich eine „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ sowie „Grünflächen - Sportanlagen“ (ca. 3,1) ha vor, weshalb vor der Umsetzung der Planung die Durchführung eines Abweichungsverfahrens notwendig war.

Einem entsprechenden Abweichungsantrag der Gemeinde Wölfersheim auf Zielabweichung wurde mit Bescheid vom 26.10.2017, Az.: III 31.2-93 b 10/01 teilweise und unter Maßgaben stattgegeben.

Auf Grund der Klage des BUND gegen meinen Abweichungsbescheid vom 26. Oktober 2017 - III 31.2 - 93b 10/01 Wölfersheim 02/17 - ist dieser derzeit nicht vollziehbar. Dies bedeutet,

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

dass die Gemeinde Wölfersheim solange an die der Planung entgegenstehenden Ziele gebunden ist, bis die Klage entweder rechtskräftig abgewiesen oder durch meine Behörde die sofortige Vollziehbarkeit des Bescheides gemäß den §§ 80a Abs. 1 Nr. 1, 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO angeordnet wurde. Einen entsprechenden Antrag haben Sie bereits gestellt, ich bin bestrebt, hierüber bis spätestens Ende Februar zu entscheiden.

Derzeit muss die Planung daher als nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Da ich auf Grund der bisherigen Erkenntnisse jedoch davon ausgehe, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit wird erfolgen können, kann das Planaufstellungsverfahren planmäßig weitergeführt werden. Wichtig ist jedoch, dass ein Satzungsbeschluss durch Ihre Gemeindevertretung nur ergehen kann, wenn die sofortige Vollziehbarkeit meines o. g. Abweichungsbescheides angeordnet wurde.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Entscheidung teile ich Ihnen zu dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes folgendes mit:

Die Abweichungszulassung gibt vor, dass *„Innerhalb der Antragsfläche I zur bauleitplanerischen Umsetzung der Ansiedlung eines REWE- Logistikzentrums die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von 30 ha nach Maßgabe der unter III. genannten Nebenbestimmungen, des unter Anlage I beigefügten Lageplans sowie unter Beachtung der in Anlage II gegebenen Hinweise zugelassen wird“*.

Maßgabe 1 legt fest, dass *„die zur Ansiedlung des REWE- Logistikzentrums erforderliche Darstellung gewerblicher Bauflächen sowie die anschließende Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb der Antragsfläche I so zu erfolgen hat, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die entsprechende Lage innerhalb der Antragsfläche I ist im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu begründen“*.

Die vorgesehene Planung entspricht in der Größenordnung von 30 ha zwar den Vorgaben der Abweichungszulassung, allerdings sehe ich die Maßgabe 1 nicht als erfüllt an. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie der gewählte Flächenzuschnitt sicherstellt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Ich verweise hierzu auch auf die im weiteren Verlauf der Stellungnahme geäußerten Bedenken der oberen Landwirtschaftsbehörde zur Lage des Plangebiets und dem gewählten Flächenzuschnitt. In Abstimmung mit den Landwirtschaftsbehörden ist ein Konzept zu entwickeln und vorzulegen, mit dem die Vorgehensweise dokumentiert wird. Zwar bezieht sich die Maßgabe meiner Abweichungszulassung auf das Flächennutzungsplan- Aufstellungsverfahren. Da Sie jedoch das Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren zeitlich vorziehen, dürfte es für Sie günstiger sein, den Nachweis einer geringstmöglichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft im Rahmen des vorliegenden Verfahren zu erbringen.

Die weiteren Maßgaben der Abweichungszulassung sind im Parallelverfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 zu erfüllen und werden von mir im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens geprüft.

Ich gehe davon aus, dass die in meiner Abweichungszulassung gegebenen Hinweise in Anlage II des Bescheides im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens beachtet und umgesetzt werden. Dies bitte ich im nächsten Verfahrensschritt zu dokumentieren.

Die Stellungnahme meines **Fachdezernates III 31.1 Regionalplanung** wird zeitnah nachgereicht.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem Bebauungsplanvorentwurf „Logistikpark A 45“ wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 31 ha, wovon 30 ha auf das Gewerbegebiet zur Ansiedlung des Logistikzentrums entfallen und rund 1 ha für die äußerliche Erschließung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen benötigt wird. Im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) ist die Gesamtfläche überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen sowie rund 3,1 ha als „Grünflächen - Sportanlagen“. Darüber hinaus ist das Gebiet von den Darstellungen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet oberflächen-naher Lagerstätten“ überlagert.

Im Zuge der erforderlichen Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird das Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hervorragende Ackerflächen handelt, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Die Böden weisen eine sehr gute Acker-eignung auf und die ertragreichen Flächen lassen dort den Anbau von anspruchsvollsten Kul-turen - auch Sonderkulturen - zu, deren Deckungsbeitragsniveau weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Diese werden zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, sind gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt, die mit modernsten Maschinen effizient be-wirtschaftbar sind.

Mit der Planung ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größen-ordnung verbunden, die im Vorfeld die Durchführung eines Abweichungsverfahrens von den vorgegebenen Zielen der Raumordnung für das Plangebiet erforderlich gemacht hat. Dem Antrag der Gemeinde Wölfersheim auf Zielabweichung wurde zwischenzeitlich bezüglich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans stattgegeben, unter anderem mit der Maßgabe, dass eine regionalplanerisch als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesene Fläche von rund 11,8 ha als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ umgewidmet wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist diese Fläche in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umzu-widmen.

Trotz der vorgenannten Umwidmung gehen durch das Vorhaben immer noch insgesamt 19,2 ha hochwertige landwirtschaftliche Flächen unwiederbringlich verloren. Vor diesem Hinter-grund ist die großzügige Planung von Grünflächen und Bepflanzungen in keiner Weise nach-vollziehbar und dementsprechend aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen. Insbesondere ist diese mit den gesetzlichen Erfordernissen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

nicht vereinbar. Aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geht unter Nr. 4.2 hervor, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen sein sollen. Die Flächen der Ortsrandeingrünung sollen überwiegend eine Breite bis 20 m haben (Nr. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan); üblicherweise ist jedoch eine Breite von 7 bis 10 m zur Ortsrandbegrünung völlig ausreichend.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist es erforderlich, die Grünflächen- und Eingrünungsplanung auf ein notwendiges, angemessenes Maß zu reduzieren. Dadurch könnte voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 5 ha eingespart werden und bei entsprechender Umplanung für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Die Lage des Logistikzentrums innerhalb des Plangebiets wurde gegenüber dem Zielabweichungsverfahren verändert, sodass nunmehr die bestehenden Ackerflächen und Feldwege beidseitig des Gewerbegebiets unnötig zerschnitten werden. Am südwestlichen Rand entstehen zerstückelte Ackerschläge und Feldwege, die zukünftig als Stichwege enden, sodass landwirtschaftliche Belange erheblich beeinträchtigt werden.

Zusätzlich ist die Gewerbefläche in Richtung der besseren Böden verschoben worden und spart nun Teilbereiche des ehemaligen Abbaugebietes mit etwas schlechteren Böden aus. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte an der ursprünglichen Lage, direkt entlang der K 161 gelegen, festgehalten werden. Darüber hinaus wird es als unerlässlich erachtet, den zuständigen Ortslandwirt umgehend bezüglich der geplanten Zerstückelung der Ackerflächen und Veränderungen im Feldwegenetz zu beteiligen.

Im Plangebiet übersteigt die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in den überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlägt. Dieser Ackerflächenmangel wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich verschärft und kann zudem für die dort wirtschaftenden Betriebe zu einer Existenzbedrohung führen. Im Wetteraukreis werden landwirtschaftliche Flächen überwiegend von entwicklungsfähigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die dringend auf eine ausreichende Flächenausstattung -insbesondere Ackerflächen- angewiesen sind. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass einige Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung Flächenverluste erleiden, die zwischen 5 % und ca. 10 % liegen und damit als in ihrer betrieblichen Existenz gefährdet gelten.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur hat die Gemeinde Wölfersheim im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens dafür Sorge zu tragen, dass Existenzbedrohungen durch geeignete Maßnahmen, wie Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u. ä., ausgeschlossen werden.

Eine Darstellung der durch die Planung erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in den Unterlagen bisher nicht enthalten. Insofern kann zu diesem Punkt aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Aussage getroffen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen nicht weitere „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ oder andere landwirtschaftlich genutzte Flächen beanspruchen dürfen.

Auch für die Verlagerung des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit befindlichen Modellflugplatzes dürfen Flächen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“ nicht in Anspruch genommen werden.

Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbeflächen werden begrüßt. Insbesondere bietet es sich an, Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation zu verwenden; hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.

Aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen aus den vorgenannten Gründen nach wie vor **Bedenken** gegen die vorliegende Planung. Diese werden allenfalls dann zurückgestellt, wenn

- die im Zielabweichungsverfahren festgelegte umzuwidmende „Gewerbliche Baufläche, geplant“ als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen wird,
- die Planung an das gesetzliche Erfordernis des § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) angepasst wird (Reduzierung der Grünflächen und Ortsrandeingrünung sowie Vermeidung von Ackerflächenzerstückelungen),
- nachweislich kein Bewirtschafter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen in seiner Existenz bedroht wird und
- sämtliche Ausgleichs-, Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit:

Die erheblichen Bedenken gegen den Logistikpark Wölfersheim an der A 45 bleiben aus den bereits genannten Gründen weiterhin bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird wie folgt beurteilt:

Eingriff

In der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind folgende Änderungen vorzunehmen:

Für Hecken-/Gebüsche heimisch (Bestand) ist anstatt 02.400 27 WP (nur für Neupflanzungen) der Biotoptyp 02.200 41 WP zu verwenden.

Für Hecken-/Gebüsche straßenbegleitend (Bestand) ist anstatt 02.600 27 WP (nur für Neupflanzungen) der Biotoptyp 02.200 41-7=34 WP (7 WP Abzug wegen straßenbegleitend) zu verwenden.

Für Gehölzpflanzungen, Eingrünung (Planung) ist anstatt 02.400 27 WP ein Abschlag von 7 WP (wegen der Beeinträchtigung des Gewerbegebietes) und somit der Biotoptyp 02.600 20 WP (27-7=20 WP) zu verwenden.

In dem Übersichtsplan M 1:2000 sind die - Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen - in Größe von 53.905 m² nicht erkennbar dargestellt. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs der Flächen, sind diese Grünflächen erheblich zu reduzieren und auf das Nötigste zu beschränken. Es ist nicht erkennbar, welche ökologische Funktion diese Flächen in dem vorgesehenen Umfang innerhalb dieses Gewerbegebietes haben, da es sich um einen mit LKW stark frequentierten Bereich handelt, der den Wert für den Naturschutz wesentlich herabsetzt. Dies zeigt sich auch in der Bilanzierung (14 WP). Im Ergebnis ist die Fläche des Gewerbegebietes zu verkleinern.

Weiterhin ist zu erkennen, dass die Abpflanzungen in unterschiedlichen Breiten vorgesehen sind. Eine Pflanzbreite von 7-10m in Nordosten und Südwesten ist ausreichend. Im Osten in Richtung des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ ist die Bepflanzung in einer Breite von 20m auszuführen. In Richtung der B 455 ist die Bepflanzung auf 7m zu reduzieren.

Auch hierdurch ergeben sich erhebliche Flächeneinsparungen, um die die Fläche des Bebauungsplanes zu reduzieren ist.

Die Einzäunung des Geländes hat so zu erfolgen, dass der Zaun zwischen Betriebsgelände und Bepflanzung errichtet wird, sodass die Bepflanzung zur Feldflur offen ist.

Im Umweltbericht vom 7.12.2017 wird auf S. 4 das Gewerbegebiet mit 26,9 ha und davon 3,46 ha Grünflächen angegeben. Auf S. 9 werden die Grünflächen mit 5,39 ha angegeben. Hier muss eine Klarstellung erfolgen.

Es fehlt eine Karte, auf der die Biotoptypen vorher und nachher erkennbar sind.

Es ist der Nachweis zu erbringen, wo die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Artenschutz

In Bezug auf den Ausgleich für die Feldlerchen sind die Angaben widersprüchlich.

Im Textteil (S. 14) wird eine Dichte von 1 BP / 10 ha und somit von 5 betroffenen Brutrevieren im Eingriffsgebiet ausgegangen, sodass sich eine CEF Fläche von 2,5 ha ergibt.

Im Kartenteil (Karte 1) sind bereits 9 Nachweispunkte innerhalb der Eingriffsfläche zu erkennen. Berücksichtigt man noch die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Flächen in Form von Randstörungen wie Kulissenwirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen, so kommen noch 4 Nachweispunkte dazu. Die erforderlichen CEF Maßnahmen sind entsprechend anzupassen.

In den Unterlagen sind die vorgesehenen CEF Flächen genau darzustellen. Auch sind die CEF Maßnahmen auf den Flächen textlich zu benennen und zeichnerisch darzustellen.

Hierbei sind auch die Lebensraumsprüche von Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze zu berücksichtigen.

Die geplante Gewerbefläche ist potentiell als Lebensraum für den Feldhamster geeignet. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Nacherntekartierung aufgrund bereits gegrubberter Getreidefelder nur sehr eingeschränkt möglich war, ist nicht mit Sicherheit davon

auszugehen, dass der Feldhamster im Gebiet nicht vorkommt. Aus diesem Grund müssen ausreichende CEF-Maßnahmen für den Fall des Antreffens des Feldhamsters eingeplant und benannt werden.

Es sind auch die übrigen kartierten Vögel in einer Karte darzustellen.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf S. 5 das vorhandene Modellfluggelände mit 11,6 ha angegeben. Die tatsächliche Größe innerhalb des Flächennutzungsplans beträgt 3.1 ha.

Landschaftsbild

Im Umweltbericht vom 7.12.2017 wird auf S. 20 ausgeführt, dass die Siedlungsentwicklung zu einer massiven Veränderung der Landschaftsgestaltung und ihrer ästhetischen Wahrnehmung geführt hat. Großflächige autobahnahe Gewerbegebiete wie das bei Berstadt prägen vielerorts die Erscheinung der sehr durchsichtigen und deshalb sehr sensiblen Landschaft. Störungen bestehen in Form des landschaftsuntypischen Modellflugplatzes des Mastbetriebes an der K 181 und in Form des genannten Gewerbegebietes mit Biogasanlage bei Berstadt.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass in Bezug auf den Landschaftsschutz das Vorhaben als vertretbar einzustufen ist.

Diese Schlussfolgerung ist unter Berücksichtigung des vorgenannten nicht nachvollziehbar.

Fernwirkung

Der Umweltbericht vom 7.12.2017 schildert deutlich die Auswirkungen des ca. 660m langen und bis 35m hohen Gebäudes in Bezug auf die Fernwirkung, versucht aber dann über verschiedene Begründungen die Auswirkungen herunterzuspielen.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Fernwirkungen des Vorhabens kleinräumig hoch einzustufen, insgesamt aber verträglich sind und bei Beibehaltung dieser konzeptionellen Lösung die Planung aus Sicht des Landschaftsschutzes, der Erholungsvorsorge und der Wohnqualität deshalb insgesamt noch verträglich sind. Dieser Einschätzung wird von Seiten des Naturschutzes nicht gefolgt.

Für die tatsächlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ist eine nachvollziehbare Landschaftsbildzusatzbewertung durchzuführen, mit dem Ergebnis konkreter Kompensationsmaßnahmen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt sowohl in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (St.Anz. 45/92 S. 2836) als auch in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt 33).

In den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Oberflächengewässer

Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der geplanten Niederschlagswassereinleitung in den Waschbach ist die zuständige Untere Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises zu hören.

Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises bzw. dem RP Gießen.

Bodenschutz West

In den Planunterlagen zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen wurden bzgl. der Ausweisung des Gewerbegebietes „Logistikpark Wölfersheim A 45“ bereits Aussagen zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz gemacht. Dort wurde auch ausgeführt, dass einzelne Punkte im Bebauungsplan konkretisiert werden müssen. Davon ist aber weder in den textlichen Festsetzungen noch im Umweltbericht oder der Begründung etwas zu lesen.

Im Umweltbericht gibt es zwar einen kurzen Hinweis auf die „Arbeitshilfe für den Bodenschutz in der Bauleitplanung“, entsprechende Ausarbeitungen zu diesem Thema im konkreten Verfahren sind jedoch nicht zu finden.

Die einzige Aussage zu Altlasten beschränkt sich darauf, mitteilen zu wollen, wenn bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten angetroffen werden. Das allerdings an das Dezernat IV/Da-41.5 und nicht an das für Wölfersheim zuständige Dezernat IV/F-41.5 meiner Abteilung (s. Seite 5 Punkt 3 textl. Festsetzungen).

Der unter Punkt 4 auf Seite 5 der textl. Festsetzungen genannte Vorgang hat zunächst nichts mit Abfallwirtschaft zu tun und ist lediglich eine andere Formulierung des Punktes 3, der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat damit auch nichts zu tun.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes in der Gemeinde Wölfersheim bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Außenbereich an der K 181 südwestlich des geplanten Gebietes hingewiesen. Sie liegen im Einwirkungsbereich des geplanten Gewerbe-/Logistikparks und werden insbesondere durch Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Aus der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht hervor, dass zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben

wurde. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum Schallschutz sollen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

Nach Vorlage des Gutachtens kann eine abschließende Stellungnahme zum Immissionsschutz (Lärm) abgegeben werden.

In Kapitel 5.2 „Werbeanlagen“ wird Bezug genommen auf die zulässige und unzulässige Beleuchtung und deren ggf. negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Es wird darauf hingewiesen, dass desgleichen auch für die schutzwürdigen Nutzungen (hier: Aussiedlerhof) in unmittelbarer Nachbarschaft zu beleuchteten Anlagen gilt. Auch in diesen Fällen sind Blendwirkungen und Raumaufhellungen (z.B.: heller als 1 Lux in der Nacht) unzulässig.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martina Dickel-Uebers



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

15. JAN. 2018

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 1041-2018
Ihr Zeichen: Frau Elisabeth Schade
Ihre Nachricht vom: 20.12.2017
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler
Zimmernummer: 0.18
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 15.01.2018

**Wölfersheim,
"Logistikpark A 45"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Eingang Planung ES

Plan.ES Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand

23. JAN. 2018

Ihr Zeichen: Frau Schade / Frau Braumann
Ihre Nachricht: 14.12.2017
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1526
Telefax: +49 69 2577-1528
Kraska@region-frankfurt.de

18. Januar 2018

**Wölfersheim 4/17/Bp
Bebauungsplan "Logistikpark A 45" der Gemeinde Wölfersheim,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan-Vorentwurf weicht mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (ca. 31,5 ha) vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab, in dem dieser Bereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche – Sportanlage“ dargestellt ist. Damit er als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich.

Die Gemeinde Wölfersheim beantragte am 22.02.2017 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 für diese Fläche in „Sonderbaufläche - Logistik“. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 von der Verbandskammer gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 16.05. bis 21.06.2017 statt. Das parallel durchgeführte Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 wurde am 22.09.2017 mit Maßgaben von der Regionalversammlung Südhessen beschlossen (Zielabweichungsbescheid vom 26.10.2017): U.a. muss die Fläche für den Logistikpark als gewerbliche Baufläche und nicht als „Sonderbaufläche - Logistik“ dargestellt werden (ca. 30 ha). Mit Datum vom 08.12.2017 legt die Gemeinde Wölfersheim einen den Maßgaben der Zielabweichung entsprechend geänderten Antrag für die RPS/RegFNP 2010-Änderung vor. Ein modifizierter Offenlagebeschluss wird der Verbandskammer voraussichtlich in ihrer Sitzungen am 25.04.2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der Begründung und im Umweltbericht des Bebauungsplan-Vorentwurfs werden folgende Gutachten zitiert: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung eines Logistikstandortes an der K 181 bei Wölfersheim von T+T Verkehrsmanagement GmbH (Juli 2017) und Schalltechnische Stellungnahme P 17041 Bebauungsplan „Logistikpark A 45“ von GSA Ziegelmeier GMBH

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822



(2017). Diese Gutachten liegen uns nicht vor. Eine Stellungnahme zu den genannten Themen Verkehr und Schallschutz ist uns somit derzeit nicht möglich.

Im Bereich der als „Grünfläche - Sportanlage“ dargestellten Fläche befindet sich derzeit ein Modellflugplatz. Im weiteren Verfahren sollten Aussagen zu Ausweichflächen für diesen Modellflugplatz in der Begründung gemacht werden.

In den Textlichen Festsetzungen sollte unter C „Kennzeichnungen und Hinweise“, 1 „Zur Verwertung von Niederschlagswasser“ aufgeführt werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist (siehe dazu in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs 10.4.2.3 „Versickerung des Niederschlagswassers“).

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sibylle Kraska

Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

17. JAN. 2018

Gemeinde Wölfersheim
Bürgerbüro
Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim

Bündnis 90/Die Grünen
Ortsverband Echzell
Mühlgasse 46, 61209 Echzell

info@gruene-echzell.de
www.gruene-echzell.de

Echzell, den 17. Januar 2017

Stellungnahme zum Logistikpark Wölfersheim A45

Sehr Frau Schade,

wir schließen uns der Stellungnahme der anerkannten Verbände im Wetteraukreis an und fügen am Ende des Dokuments noch folgende Punkte hinzu.

1. Die Gemeinde Echzell verliert durch dieses Großprojekt an Wohnqualität und daher an Attraktivität für Neubürger.
2. Die Gemeinde Echzell kann wegen der vielen Schutzgebiete: Limes, Vogelschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz (Auengebiete) nur im geringen Maße Neubaugelbiete ausweisen und ist daher auf die Erhaltung als beliebte Wohngemeinde angewiesen.
3. Die Verkehrssituation bleibt unkalkulierbar, besonders da die Hauptdurchgangsstraße als Ausweichstrecke für die Autobahnanbindungen festgelegt ist.
4. Seit Jahrtausenden ist dieses Gebiet wegen der hochwertigen Böden berühmt und daher durchgängig bewohnt, wie es die vielen archäologischen Funde zeigen.
5. Die Wetterau sollte Naturschutzgebiet sein und mit diesem Plus punkten.
6. Nach Meinung unseres Ortsverbands von Bündnis 90/Die Grünen ist die Gemeinde Echzell der Verlierer.

Mit freundlichen Grüßen

O. Wagner-Bernardelli

Vorsitzende des Ortsverbands



**Fraktion im Kreistag
des Wetteraukreises**

Sylvia Klein

Tel. : +49 (172) 2345139

sylvia.klein@gruene-wetterau.de

Michael Rückl

Tel.: +49 (172) 7369692

michael.rueckl@gruene-wetterau.de

**Fraktion in der
Gemeindevertretung**

Dr. Franz Grolig,

Michael Rückl

Tel. +49 (6036) 1514

mobil 0172 7369692

michael.rueckl@gruene-wetterau.de

PlanEs

Dipl. -Ing. Elisabeth Schade

Alte Brauereihöfe/Leihgestener Weg 37

35392 Gießen

Per email: eschade@plan-es.com

Wölfersheim, den 17.01.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan „Logistikpark A 45“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Hier: Stellungnahme der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in der Wölfersheimer Gemeindevertretung

Sehr geehrte Frau Schade,

in unserer Stellungnahme schließen wir uns zunächst den Argumenten der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis an, die mit Datum 09.01.2018 eine eigene Stellungnahme zum Bebauungsplan "Logistikpark A45" eingereicht haben.

Sodann fügen wir dieser übernommenen Stellungnahme weitere Punkte hinzu, die sich aus dem Studium der Unterlagen ergeben.

1. Ablehnung der Bebauungsplans

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in der Wölfersheimer Gemeindevertretung lehnt den o.g. Bebauungsplan ab.

Wir lehnen grundsätzlich die Planung des Logistikparks/Logistikzentrums der Firma REWE an dieser Stelle, wo sich beste Böden für die Landwirtschaft befinden, ab.

Wir unterstützen die Klage durch den Landesverband Hessen des BUND e.V. gegen die Änderung der Zielabweichung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan im Dezember 2017 beim Verwaltungsgericht Gießen. Ziel der Klage ist es, der vorgelegten Bebauungsplanung die Grundlage zu entziehen.

2. Wesentliche Gründe zur Ablehnung der Planung und des B-Plan-Entwurfes

- Die Erfordernis zum Bau des Logistikzentrums allgemein und speziell an dieser Stelle wurde nicht ausreichend dargelegt. Dies widerspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches. Die Versorgung der Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet mit Nahrungsmitteln ist auch ohne das Vorhaben gesichert. Umgekehrt entzieht das Vorhaben der Landwirtschaft wertvolle Böden zur verbrauchernahen, regionalen und ökologischen Erzeugung von Nahrungsmitteln.
- Alternativstandorte wurden nicht ausreichend geprüft. Es wurde nicht dargelegt, welche Alternativstandorte untersucht wurden und warum diese verworfen wurden. Dies widerspricht den Anforderungen zur Prüfung von Alternativen gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Zielabweichung der Regionalplanung ist planungsrechtlich nicht begründet. Die Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Dies widerspricht dem Raumordnungsgesetz (wir verweisen hierzu auf die Klageschrift des BUND). Vorranggebiete für Landwirtschaft – und dieses Gebiet war bisher in der höchsten Stufe 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 ausgewiesen – müssen erhalten werden.
- Wir kritisieren den immensen Flächenverbrauch, der für dieses Vorhaben geplant ist. Der Flächenverbrauch in Hessen sollte hingegen deutlich auf unter die Hälfte der gegenwärtigen Werte und mittelfristig auf „Netto-Null“ gesenkt werden. Für jedes Vorhaben mit Flächeninanspruchnahme muss eine gleichgroße Fläche freigegeben und entsiegelt werden. Dies ist hier nicht der Fall. Bestehende Flächen der Firma REWE werden trotz geplanter Verlagerung von Funktionen auf das neue Vorhaben

nicht wieder entsiegelt und der Natur zugeführt. Das Vorhaben widerspricht grundlegenden Zielen des sparsamen Umgangs mit Boden und dem Bodenschutzgesetz.

- Die Fläche für das Logistikzentrum REWE weist einen hohen Bestand besonders wertvoller Böden mit sehr hohen Bodenzahlen bis zu 90 auf (z.B. Tschernosem-Parabraunerde). Das Vorhaben führt daher zur Vernichtung wertvollsten Ackerlandes und zu einem Verlust der Möglichkeit, auch für künftige Generationen hochwertige Lebensmittel nachhaltig zu erzeugen. Das Vorhaben verstößt daher gegen das Gebot der Nachhaltigkeit gem. Baugesetzbuch und widerspricht erklärten Zielen der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen.
- Der im geplanten Baugebiet anzutreffende Boden hat nicht nur hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft, sondern auch besonders hohe Lebensraumfunktionen als Speicher für Wasser und Kohlenstoff. Die Versiegelung dieses Bodens unter Beton und Asphalt beeinträchtigt damit diese Funktionen des Bodens hinsichtlich des Gewässerschutzes und des Klimaschutzes.
- Wenn neue Gebäude jeglicher Art errichtet werden, sollte dies ohnehin aufgrund von Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes mit größtmöglicher Minimierung des Energieverbrauchs sowie weitgehendster Nutzung, vor allem lokaler erneuerbarer Energien erfolgen (§ 1 a BauGB). Seitens des Investors wird zwar verkündet, das Gebäude als „Green Building“ gemäß allgemein verfügbarer Zertifizierungen (DGNB) zu errichten. Andererseits werden hierzu keine verbindlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanung getroffen, so dass die Versprechungen nicht belastbar sind. Im Übrigen sind solche Ziele der Minimierung des Energieverbrauchs im Grunde genommen Standard und werden schon aus betriebswirtschaftlichen Gründen vorgenommen. Hieraus kann aber keine Kompensation gegenüber unwiederbringlichen Eingriffen in Natur und Boden abgeleitet werden.
- Das Logistikzentrum weist mit 30-50 cbm/Stunde (!) einen immens hohen Wasserverbrauch auf, der insbesondere für die Rückkühlwerke der Kühlanlagen benötigt wird. Der entsprechend hohe Stromverbrauch wird in der Planung nicht beschrieben. Es fehlen jegliche Hinweise, ob und wie eine Minderung und Minimierung dieses hohen Ressourcenverbrauches erfolgen soll und kann.
- Sämtliche dieser Fragestellungen sind im bisher vorgelegten Umweltbericht (Stand 7.12.17) nicht oder unzureichend behandelt worden.
- Seitens der Dezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt bzw. der unteren Naturschutzbehörde / Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Zielabweichung in der Regionalplanung zahlreiche Hinweise und Bedenken geäußert, die nunmehr in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen:

- Das Gebiet schließt nicht an eine bestehende Bebauung von gewerblichen Bauflächen an. Dies führt zu einer Zerstückelung und Zersiedlung der Landschaft.
- Die Versiegelungen führen zum großflächigen Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Dies widerspricht dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz, das eine Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs fordert. Ein Ausgleich ist weder für die Landwirtschaftsflächen noch für die Qualität der Böden und der Naturfunktionen vorgesehen – er dürfte auch schwer oder gar nicht möglich sein.
- Die großflächige Versiegelung führt zu einem hohen konzentrierten Anfall an Regenwasser, das an dieser Stelle nicht mehr versickern (oder auf dem Acker verdunsten) kann. Der sichere und naturverträgliche Ablauf des Regenwassers, insbesondere in zunehmenden Starkregenfällen ist nicht gesichert oder erfordert wiederum größere Baumaßnahmen im Bereich der Gewässer.

Das Vorhaben liegt in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes und der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Es wird in der Planvorlage jedoch in keiner Weise beschrieben, wie die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden sollen.

- Das Vorhaben führt zu Auswirkungen auf nahe gelegene NATURA2000 Gebiete. Die im Umweltbericht zitierte Studie zur Natura2000-Verträglichkeit ist den Unterlagen nicht beigelegt, somit können die Aussagen und Schlussfolgerungen nicht abschließend geprüft werden.

Auch wenn das Baugebiet nicht direkt angrenzt, bestehen Auswirkungen, da das Vogelschutz-Gebiet Auengebiet in der Wetterau (5519-401) auf einen Verbund zwischen einzelnen Teilgebieten und einen Austausch insbesondere der Vögel in diesem Auenbereich setzt. Diese Wirkung ist nicht ausreichend geprüft worden. Das große und hohe Gebäude hat Wirkungen auf die Landschaft und das Kleinklima.

Eine Studie zur NATURA2000-Verträglichkeit erwähnt zwar, dass „keine nennenswerte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes zu erwarten sei, sofern eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt würden. Es fehlen aber jegliche Hinweise, wie diese Maßnahmen aussehen und ob und wie diese dauerhaft wirksam durchgeführt werden sollen. Damit fehlt die Grundlage, um erhebliche Wirkungen auf das NATURA2000-Gebiet sicher ausschließen zu können.

- Bei der Ermittlung der Anzahl betroffener Feldlerchen-Brutreviere ist die Kulissenwirkung der Gebäude und der randlichen Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen, so dass deutlich höhere Verluste an nutzbaren Feldlerchenbrutrevieren auftreten können. Somit sind die Ausgleichsflächen für Feldlerchen deutlich umfangreicher als 2,5 ha zu extensivierende Ackernutzung. Wesentlich ist auch, dass der Erfolg der geplanten CEF-Maßnahmen vor Beginn der Eingriffe qualifiziert nachgewiesen werden muss.
- Es fehlt eine überregionale Planung hinsichtlich der Einzelfachmärkte des Lebensmittelbereiches sowie für die jeweiligen Logistik- und Verteilzentren der verschiedenen Lebensmittelfirmen und Konsortien. Es fehlt eine Standortanalyse.
- Die möglichen Auswirkungen durch den erheblichen LKW-Verkehr für das Logistikzentrum sind nicht bzw. völlig unzureichend abgeschätzt und bewertet. Dies betrifft nicht nur deutliche Veränderungen in der Belastung angrenzender Straßen sondern auch die mit dem LKW-Verkehr verbundenen Schadstoff-Emissionen, Lärmemissionen sowie Abwasserbelastungen durch gebundene Schadstoffe, Öle und Reifenabrieb. Die Planung sieht eine Ableitung dieser oberflächlichen Abwässer hingegen in den „Waschbach“ ohne weitere Sicherung und Reinigung vor. Diese Planung wird abgelehnt.

3. Weitere Gründe zur Ablehnung der Planung und des B-Plan-Entwurfes, die sich auf Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan, dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beziehen

Begründung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“

1.3 Übergeordnete Planungen, 1.3.1 Regionalplan, Güterverkehr (5.3).

Dort heißt es: "Neue Logistikzentren sollen an verkehrsgünstigen Standorten in der Nähe von Bundesautobahnen und Schienenstrecken unter weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkung auf Siedlungs- und Erholungsräume sowie von Ortsdurchfahrten angesiedelt werden und möglichst intermodal ausgerichtet sein.

In der Begründung dieses Grundsatzes im Textteil des Regionalplans wird zudem ausgeführt, dass für die Abwicklung der für die Güter- und Warenströme erforderlichen Ziel- und Quellverkehre neben den Hauptumschlagplätzen die Errichtung von regionalen Logistikzentren erforderlich sei. Regionale Logistikzentren eignen sich in besonderem Maße zur Bündelung und Verteilung von Güter- und Warenströmen sowie deren Umschlag im Regional- und Fernverkehr.

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz vollumfänglich, da durch die Zusammenlegung und Neuorganisation der Logistikzentren der LKW-Querverkehr (Leergut- und Shuttle Touren) zwischen den beiden Alt-Standorten Rosbach und Hungen wegfällt. Durch Sortimentskombinationen ist zudem eine effizientere Tourenplanung möglich, wodurch die Ortsdurchfahrten entlastet und Verkehrswege optimiert werden können. Mit dem Neubau wird eine stabile und effiziente, den zukünftigen Anforderungen gerechte Logistikstruktur (Artikelbevorratung, Kommissionierung, Marktbelieferung,...) geschaffen. REWE bleibt der Region als Nahversorger erhalten und spielt mehr noch eine Vorreiterrolle bei effizienten Logistik-Prozessen, Qualitäts- und Hygiene-Standards sowie dem Arbeitsschutz."

Wir stellen hierzu fest, dass ein Verkehrsgutachten, das die künftigen Verkehrsbewegungen vom und zum geplanten Standort darstellt, nicht vorliegt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Dort heißt es: "Alternativstandorte wurden im Vorfeld durch einen externen Dienstleister des Investors in einem Radius von 60 km um Frankfurt untersucht. In die engere Untersuchung gelangten zehn Standorte, darunter vier Konversionsstandorte. Sechs Standorte schieden mangels ausreichend vorhandener Fläche aus. Einer schied wegen der Lage innerhalb eines Ortes (verkehrliche Anbindung und keine 24/7 Andienung möglich), ein weiterer wegen einer vorhandenen Hanglage und der einzig verbleibende wegen außerhalb des Zielgebiets zur Mitarbeiterbindung liegend aus."

Die Angaben zur Suche von Alternativstandorten sind nicht konkret und können daher nicht nachvollzogen und nachgeprüft werden. Die Aussage "der einzig verbleibende schied wegen außerhalb des Zielgebiets zur Mitarbeiterbindung liegend aus", kann ebenfalls weder nachvollzogen noch nachgeprüft werden.

Aus der Addition der o.g. Standorte ergibt sich, dass einer übrig geblieben ist. Die Ausführungen suggerieren, das sei der Standort Wölfersheim.

Dagegen kam der Standort Wölfersheim nach Aussagen des Bürgermeisters der Gemeinde Wölfersheim nicht durch "im Vorfeld durch einen externen Dienstleister des Investors in einem Radius von 60 km um Frankfurt" gemachte Untersuchungen zu Stande, sondern über persönliche Kontakte. Das bestätigt der Vorsitzende der Geschäftsleitung der Rewe-Zweigniederlassung Mitte, Herr Scheider, im Interview mit der Wetterauer Zeitung vom 13.01.2018. Er sagt: "Wir haben eine Fläche gesucht, die passend ist, diese wurde uns angeboten."

Ebenfalls in der Wetterauer Zeitung vom 16.01.2018 bestätigt Rewe-Führungskraft Hans-Martin Obermann. "Die Fläche sei tatsächlich nicht nach der Erstprüfung durch den externen Dienstleister aufgetaucht. Grund dafür, dass die Fläche nicht als möglicher Standort untersucht worden sei, liege

daran, dass erst einmal nur solche einbezogen worden seien, die bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen worden waren im Untersuchungszeitraum – die Berstädter Fläche ist nach wie vor eine landwirtschaftliche und muss noch umgewidmet werden."

Wir stellen fest, dass die Angaben oben bewusst tendenziös und irreführend sind, da sie den Standort Wölfersheim als einzig verbleibenden suggerieren. Wir stellen weiter fest, dass es einen verbleibenden Standort geben muss, der nicht Wölfersheim heißt und der nach den Aussagen oben offensichtlich geeignet ist!

Wir halten weiter fest: Gegen den Standort sprechen eindeutig die hervorragende Bodenqualität und die Widmung als Vorrangfläche für die Landwirtschaft.

Für den Standort sprechen die politischen Mehrheitsverhältnisse in Wölfersheim sowie die politischen Kontakte des Wölfersheimer Bürgermeisters in die regionalen Institutionen und die dortigen Mehrheitsverhältnisse. Getreu dem Motto "Wir machen den Weg frei" konnte das Wölfersheimer Rathaus bzw. der Wölfersheimer Bürgermeister Rewe die Fläche vorschlagen, garniert mit der Option, auf sämtlichen politischen Ebenen und mit den dortigen Mehrheiten im Rücken alle Hindernisse planungsrechtlicher Art beiseite zu räumen und so die Regionalplanung auszuhebeln.

Das ist die schlichte Wahrheit. Deshalb wurden in Wölfersheim Parlament und Öffentlichkeit so lange wie möglich uninformiert gehalten. Die Gemeindevertretung in Wölfersheim erfuhr erstmals am Samstag, den 04.02.2017 davon, dass am Montag, den 06.02.2017, per Dringlichkeitsantrag der Grundsatzbeschluss über ein 40 ha Gewerbegebiet mit einem 30 ha Rewe-Logistikzentrum fallen sollte.

Befürworter nennen das ausreichende politische Beteiligung.

Wir nennen das Übereinkommen des Parlaments, Ausschalten angemessener öffentlicher und parlamentarischer Diskussion und Missbrauch parlamentarischer Mehrheiten zur Durchsetzung von Interessen.

Ebenfalls unter 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Dort heißt es: "Auch wirtschaftlich ergeben sich sowohl für REWE als auch für die umliegenden Kommunen Vorteile aus dem Bau des Logistikzentrums. Insgesamt sollen 550 Arbeits- und 20 Ausbildungsplätze entstehen, womit die Arbeitsplätze in der Region erhalten blieben. Zudem werde die Zusammenarbeit mit regionalen Produzenten, lokalen Erzeugern und Landwirten weiter ausgebaut.

Die Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze wird von Rewe genannt und kann nicht überprüft werden. Das Argument der Arbeitsplätze wird insbesondere von den Befürwortern vor Ort aufgenommen.

Wir bezweifeln diese Anzahl. Es fehlt ein Gutachten, dass vor dem Hintergrund des Standes der Technik und der Automatisierung der Abläufe gerade in der Logistik aufzeigt, wie sich der Bedarf an Arbeitskräften und damit die Anzahl vorhandener Arbeits- und Ausbildungsplätze in diesem Bereich entwickelt.

7 Immissionsschutz

Dort heißt es: "Die Ergebnisse der bisher durchgeführten überschlägigen schalltechnischen Betrachtungen zeigen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung von GE-Flächen für spätere Betriebsansiedlungen von Logistikunternehmen insbesondere gegenüber der Nachtzeit Schallschutzmaßnahmen baulicher und betriebsorganisatorischer Art zu berücksichtigen sind. Unter „Freifeldbedingungen“ ist die Einhaltung der Richtwerte der Nachtzeit in Höhe des südlich gelegenen Aussiedlerhofs nicht zu erreichen. Durch die Anwendung einer „Emissionskontingentierung“ können die Rahmenbedingungen für Betriebsansiedlungen in den Gewerbegebietsflächen planerisch festgelegt werden. Die bei der Standortentwicklung entstehenden Immissionskonflikte sind insofern erkennbar. Die hieraus resultierenden Problemlösungen befinden sich noch in der Bearbeitung und sind im weiteren Projektfortschritt im Rahmen der Konkretisierung noch zu lösen.

Die Ergebnisse des Gutachtens, das dann konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthält, werden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen."

Wir stellen fest, dass es Immissionskonflikte gibt, Problemlösungen aber derzeit nicht vorhanden sind. Eine Bewertung möglicher Lösungen kann demnach nicht erfolgen. Ebenso stellen wir fest, dass ein Lärmgutachten fehlt.

9 Baugrund und Boden

Dort heißt es: "Aus mächtigen Lössablagerungen sind nach der letzten Eiszeit mittel- bis tiefgründige Parabraunerden entstanden, die in Teilen sogar als Tschernosem (Schwarzerde) anzusprechen sind. Die Böden besitzen eine entsprechend hohe Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Wasserspeicher- bzw. Nitratrückhaltevermögen) mit Ertragsmesszahlen von 80 bis 90 im nordwestlichen Teil. Mit einer Ertragsmesszahl zwischen 40 und 65 deutlich geringer eingestuft werden die Böden im Südosten des Plangebiets, wo Teile des ehemaligen oberflächennahen Braunkohleabbaus bei Wölfersheim im Geltungsbereich liegen.

Die natürlich anstehenden Böden im Nordwesten des Plangebiets werden mit einer sehr hohen Wertigkeit für die Erfüllung von Bodenfunktionen und für den funktionalen Bodenschutz eingestuft. Die aus Verfüllungen des Tagebaus hervorgegangenen Böden im südöstlichen Teilbereich fallen mit einer

geringen bis mittleren Bodenfunktion deutlich ab. Besondere Sensibilitäten (z.B. Erosionsneigung angeschnittener Horizonte, Grundwassergefährdung) sind für die Planung in beiden Bereichen nicht erkennbar.

Insgesamt ergibt sich auf etwa 2/3 der Fläche eine sehr hohe, im südöstlichen Teil eine mittlere Einstufung der Bodenfunktionen, wobei das Ertragspotential der Parabraunerden und Schwarzerden besonders wertgebend ist. Im schwach subatlantisch geprägten Klima Mittelhessens stellen Tschernoseme zudem einen seltenen Bodentyp dar. Die aufgrund der ebenen Topographie geringe bis sehr geringe Erosionsneigung der Böden prädestiniert den Standort auch im Bereich der Auffüllungen für den Ackerbau. Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind deshalb sehr hoch."

Aus den Schilderungen wird klar, dass es sich im Noch-Vorranggebiet Landwirtschaft um beste Böden handelt. Diese Böden müssen der Landwirtschaft erhalten bleiben. Schon deshalb ("Eingriffswirkungen sehr hoch") ist das Vorhaben abzulehnen. Vorhabenplaner haben sich damit abzufinden, dass solche Böden tabu bleiben. Deshalb müssen Alternativstandorte gesucht oder andere Logistiklösungen entwickelt werden, wenn die Region gewünschte Standortgrößen nicht her gibt!

Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Dort heißt es: "Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist aufgrund des hohen Ertragspotentials der natürlich anstehenden Böden auf etwa ¾ der beanspruchten Fläche sehr hoch. Für die verfüllten Bereiche im Südosten ist der Eingriff als mäßig hoch einzustufen. Eine Kompensation des Bodenverlustes ist realistisch nicht möglich. Die Eingriffe lassen sich lediglich minimieren, indem die nicht versiegelten Flächen im Umfang von immerhin mehr als 7 ha künftig naturnah begrünt und bodenschonend gepflegt werden. Düngung und Pestizideinsatz sind hier zu vermeiden."

Auch hier wird nochmal klar, dass es sich im Noch-Vorranggebiet Landwirtschaft um beste Böden handelt, die tabu bleiben sollten. Alternativstandorte müssen gesucht oder Logistikkonzepte in einer dicht besiedelten Region anders konzipiert werden!

1.5. Ortsbild und Landschaftsschutz, 1.5.3, Fernwirkung, S. 25.

Dort heißt es: "Im Ergebnis sind die Fernwirkungen des Vorhabens 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 aber besonders tief greifende Eingrünungen des Baukörpers vorgesehen (im Südosten rd. 70 m) bzw. eine Zurücksetzung des Gebäudes zugunsten der mit Bäumen zu bestellenden LKW-Aufstellflächen (Südwesten) geplant. Bei Beibehaltung dieser konzeptionellen Lösung ist die Planung aus Sicht des Landschaftsschutzes, der Erholungsvorsorge und der Wohnqualität deshalb insgesamt noch vertretbar."

Diese Ansicht zur Fernwirkung dieses gigantischen Landschaftsriegels wird nicht geteilt. Ein wesentlicher Aspekt der Wirkung des Logistikzentrums bleibt in dieser Betrachtung völlig außen vor. Die Landschaft entlang der B455 zwischen Wölfersheim und Berstadt hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. So ist das Industrie- und Gewerbegebiet in Berstadt bis an die A45 herangerückt. Kurz hinter Geisenheim wurde kürzlich ein Maststall für Rinder errichtet. Mit dem riesigen und rund um die Uhr betriebenen Logistikzentrum der Rewe verändert sich die Landschaft vollends zu einem gewerblich-industriellen Siedlungsbrei, der nie zur Ruhe kommt. Damit wird die Landschaftswirkung endgültig zerstört zu Gunsten einer gesichtslosen, willkürlich aneinander gereihten Ansammlung gewerblicher und industrieller Bauten, die die gesamte Strecke zwischen Wölfersheim und Berstadt und überdies das touristische Entwicklungspotential des Konzepts der Wetterauer Seenplatte entwertet. Der Siedlungsbrei der Vorstädte findet sich dann auch in der Peripherie von Wölfersheim.

Die Aussagen zu Ortsbild und Landschaftsschutz ignorieren diesen fatalen Effekt vollständig.

Das geplante REWE-Logistikzentrum in Berstadt wird in seinen gigantischen Ausmaßen (660 m Länge und 25 - 35 m Höhe) ähnliche bisherige Bauten in der Wetterau in den Schatten stellen. Damit ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Um den Bürgerinnen und Bürgern von Wölfersheim, aber auch der umgebenden Kommunen in der Wetterau, die Sichtbarkeit des riesigen Komplexes vor Augen zu führen, ist eine Fotosimulation zu machen und eine Sichtbarkeitsanalyse zu liefern. Eine solche Analyse zeigt auf, von welchen Punkten der Gemarkung das Gebäude wie auffällig zu sehen sein wird. Sie macht damit den Effekt auf das Landschaftsbild anschaulich.

In den Unterlagen zur Offenlegung war eine Fotosimulation mit Sichtbarkeitsanalyse nicht zu finden, obwohl sie bei Bauwerken solcher Dimensionierung (z.B. auch Windkraftanlagen) durchaus üblich ist.

Sie muss auf jeden Fall erstellt werden.

Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Dort heißt es: "Der Verlust von Bruthabitaten für Feldlerche und Rebhuhn im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist artenschutzrechtlich erheblich und daher planerisch zu bewältigen. Es sind artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich. Bei flächenhafter Umsetzung ist von einem Bedarf an Ackerland im Umfang von etwa 2,5 ha auszugehen (s. die Ausführungen zur Feldlerche) Die Maßnahmen befinden sich aktuell in Planung und werden zur Offenlage konkretisiert."

Aktuell gibt es keine Maßnahmen. Es läuft aktuell eine Offenlegung. Zu welcher (anderen) Offenlegung hin sollen die Maßnahmen denn konkretisiert werden, so dass sie überprüfbar sind?

Im Übrigen sind die Herleitungen zu Beurteilungen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes sind nicht nachvollziehbar und führen zu einer drastischen Unterschätzung der Vorhabenwirkungen auf vorkommende europäische Vogelarten sowie dem Feldhamster.

1. Vögel

Die Kartierungen entsprechen nicht den geforderten Standards (SÜDBECK et al. 2005). Weder die gewählten Zeiträume noch die konkrete Ausgestaltung der Begehungen führen zu der notwendigen Datengrundlage, die eine Beurteilung des Vorhabens zulassen.

Kartierungen:

- Es fanden nicht sieben, sondern sechs Begehungen zur Erhebung der Avifauna statt. Die siebte Begehung fand auf einer Vergleichsfläche bei Echzell statt und somit nicht im Bereich

des UG. Dies ist für eine seriöse Erhebung der Feldlerche zu wenig und führt zur Unterschätzung der Brutbestände.

- Für die Erfassung des Rebhuhns sind Erfassungen ab Anfang März notwendig (SÜDBECK et al. 2005). Im UG wurde die erste Erfassung am 28. März durchgeführt. Weiterhin sind für das Rebhuhn Erfassungen während der Abenddämmerung notwendig, da hier die Nachweiswahrscheinlichkeit deutlich höher ist als morgens (SÜDBECK et al. 2005). Solche fanden nicht statt. Die abendliche Erfassung im UG erfolgte am 04.07.2017 und somit in einer Zeit, in der nach SÜDBECK et al. (2005) Familienverbände gezählt werden sollen. Aus den Ergebnissen einer solchen Erfassung können keine sicheren Rückschlüsse darauf gezogen werden, wie viele Paare in einem Gebiet leben, wenn keine Erfassungen zur Brutzeit ab Anfang März erfolgt sind. Insbesondere die Nachweise einzelner Hähne im Juli spricht für erfolgreiche Bruten im Gebiet.
- Es ist davon auszugehen, dass bei abendlichen Erfassungen zu Beginn der Brutzeit eine höhere Dichte von Rebhühnern ermittelt worden wäre, insbesondere, da das Rebhuhn in der Wetterau entgegen dem allgemeinen Trend noch relativ häufig ist.
- Der Nichtnachweis von in den Ackerbereichen der Wetterau noch regelmäßig auftretender Brutvogelarten wie der Wachtel ist ein starkes Indiz für die Unzulänglichkeit der Erhebungen.

Ergebnisse/ Bewertung:

- Die durchschnittliche Anzahl von Feldlerchen-Brutpaaren im Eingriffsbereich inklusive 100 m-Puffer zur Straße beträgt gemäß Tabelle 3 im Umweltbericht 1,4 BP/ 10 ha. Geht man davon aus, dass aufgrund der Meidung der straßennahen Bereiche die potenziell nutzbare Fläche kleiner ist, als die zugrundeliegende Fläche dieser Berechnung, kommt man auf einen noch höheren Wert.
- Die angenommene Brutdichte von 1,0 BP /10 ha, welche zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichs herangezogen wurde ist demnach zu gering.
- Die vom Vorhaben ausgehende Kulissenwirkung und deren Auswirkung auf die Feldlerche sowie weitere Offenlandvogelarten wurde nicht in die Berechnung der notwendigen Kompensation und der CEF-Maßnahmen mit einbezogen.
- Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, sind im Vorfeld schon geeignete CEF-Maßnahmen zu planen und deren Umsetzbarkeit in jeder Hinsicht zu sichern. Dies ist nicht erfolgt.

2. Feldhamster

Kartierungen:

- Die Kartierungen entsprechen nicht den geforderten Standards. In den Unterlagen sind weder die genaue Methode noch das genaue Untersuchungsgebiet dargelegt. Daher kann ein Vorkommen mitnichten ausgeschlossen werden.

Ergebnisse/ Bewertung:

- Die sich aus dem anzuwendenden dem worst case Ansatz erforderliche Annahme eines Vorkommens des Feldhamsters notwendige planerische Bewältigung der Problemstellung ist nicht erfolgt.
- Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, sind im Vorfeld schon geeignete CEF-Maßnahmen zu planen und deren Umsetzbarkeit in jeder Hinsicht zu sichern. Dies ist nicht erfolgt.

Insgesamt drängt sich der Eindruck deutlich auf, dass Vorhabenwirkungen heruntergespielt werden, um den Grad der naturschutzrechtlichen Kompensation möglichst gering zu halten.

Mit freundlichen Grüßen im Namen der beiden Fraktionen



Michael Rückl