

**Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

**Frist: 08.04.2019 - einschließlich 13.05.2019**

**Teil II**

Nr. 17 bis 29

**Ab F**

[REDACTED]

[REDACTED]

An die Gemeinde Wölfersheim  
Hr. Thomas Größer  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

**Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG – erneute Offenlage ab 8.4.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. auch ich lehne den neuen Entwurf des Bebauungsplanes ab. Das geplante Logistik-Zentrum wird in dieser Größenordnung ein für alle mal das Landschaftsbild der hiesigen Wetterau massiv schädigen und wertvollsten Ackerboden vernichten! Darüber hinaus wird mit Genehmigung dieses Mammutprojektes ein Dambruch entstehen dahingehend, dass dieses Projekt beispielgebend sein wird für andere Kommunen in der Wetterau. Man wird sich immer auf dieses Vorhaben hier berufen können und wo die Gemeinde Wölfersheim hier für sich in Anspruch nehmen durfte hohe Gewerbesteuerereinnahmen auf wertvollster landwirtschaftlicher Fläche zu realisieren, da darf man dann auch anderen Gemeinden dieses Recht nicht verwehren!
  2. Mit Verwirklichung dieses Großprojektes wird es auch zu einer weiteren großen Verkehrsbelastung mit weiterer Luftverschmutzung und Lärmemission kommen.
  3. Die Firma REWE sollte ihre vorgegebene Nachhaltigkeit auch einmal dadurch beweisen, dass sie darüber nachdenkt, ob man wirklich überall in den Supermärkten in den Regalen solch überdimensionierte unüberschaubare Auswahl an Produkten bereithalten muß! Hier könnte man auch viel Lagerkapazität einsparen wenn man nicht auch noch Produkte aus den letzten Winkeln anderer Kontinente meint anbieten zu müssen.
- Darüber hinaus wäre zu fragen, wie ernst es REWE mit der Regionalität ist, wenn sie - wie letztes Jahr geschehen -, Werbung für die Internet-Apotheke DocMorris macht?  
-
- Mit freundlichen besorgten Grüßen, [REDACTED]

17. [REDACTED]

### **Beschlussempfehlungen**

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### **Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet. Gerade die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungsseignung verloren hat.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

#### **Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützen.

Zusätzlicher Verkehr entsteht ausschließlich durch die Beschäftigten (PKW-Fahrten) sowie durch den Lieferverkehr (LKW-Fahrten). Einerseits kommt es durch den neuen Logistikstandort zu einem höheren Verkehrsaufkommen, andererseits wirkt der Wegfall des REWE-Verkehrs zwischen Rosbach und Hungen der Erhöhung entgegen. Die durch den Logistikstandort zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung wurde anhand konkreter Informationen zu Mitarbeitern und Lieferverkehr sowohl des geplanten, als auch der beiden bestehenden Standorte in Rosbach und Hungen prognostiziert. Eine weitere oder auch anderweitige Entwicklung des neuen Standortes wurde mit einem Aufschlag auf die aktuellen Ansätze ebenfalls berücksichtigt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge) zum Bauleitplanverfahren geht hervor, dass durch den planbedingten Zusatzverkehr keine zusätzlichen Lärmbelastungen für umliegende Schutzbereiche hervorgehen. Eine spürbare Erhöhung der aktuellen Lärmsituation liegt erst ab einer Erhöhung von mindestens 3 dB (A) vor. Die Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastungen, auch für den Einwirkungsbereich des öffentlichen Verkehrsnetzes hinsichtlich der Wirkung des planbedingten Neuverkehrs, liefert keine spürbare Erhöhung der Lärmbelastungen. Dies gilt sowohl für den direkt an der K181 angrenzenden Römerhof, als auch für den Ortsteil Geisenheim.

Um die Höhe der zusätzlichen Schadstoffbelastungen durch das neue Logistikzentrum zu ermitteln wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt (Ingenieurbüro Lohmeyer). Dieses Gutachten legt ausführlich dar, dass aus den berechneten verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen für den Planfall eines entwickelten Logistikzentrums mit entsprechendem Kfz-Verkehr im Bebauungsplangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ und auf den zuführenden Straßen zwar Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten sind, jedoch führen diese zu keinen wesentlichen Konflikten mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

### **Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Art. 26c der Hessischen Verfassung lautet: „Der Staat, die Gemeinden und Gemeindeverbände berücksichtigen bei ihrem Handeln das Prinzip der Nachhaltigkeit, um die Interessen künftiger Generationen zu wahren.“ Es handelt sich hierbei um ein Staatsziel, das im konkreten Einzelfall mit anderen, ggf. auch in Konflikt stehenden Staatszielen und nachgeordneten Rechtsnormen abzuwägen ist, zum Beispiel mit Art. 26d, der die Förderung der Infrastruktur als Staatsziel definiert. Welchem Ziel jeweils der Vorrang einzuräumen ist, obliegt außerhalb der Bauleitplanung der politischen Entscheidung. Im Rahmen der Bauleitplanung hingegen ist die Frage nach dem Vorrang Teil der Abwägung und steht der rechtlichen Klärung offen. Ein Verstoß gegen die Verfassung ist damit nicht verbunden.

Gem. Wölfersheim  
Th. Größer  
Hauptstr. 60  
61200 Wölfersheim

1. Daß sich die Wölfersheimer SPD, CDU u. FW zu Handlanger von Rewe machen läßt ist schon erbärmlich.  
Hoffentlich bekommen diese geistigen Größen in ihrem Leben noch ihre Quittung dafür.  
Nur wegen Macht u. Geld verbaut man die Gemarkung Berstadt eine „Schande“ für die Verantwortlichen!

18. [REDACTED]

### Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter des Wölfersheimer Gemeindeparlaments versichern in einem Infoschreiben, dass sie ihre Aufgaben in der Gemeindevertretung sehr ernst nehmen. Alle Entscheidungen werden ausschließlich nach bestem Wissen und Gewissen zum Wohl der Wölfersheimer Bürgerinnen und Bürger gefällt. Der Unterstellung, dass die Abgeordneten des Gemeindeparlaments nicht ausreichend informiert wären und vorschnell eine falsche Entscheidung getroffen hätten, wird in aller Deutlichkeit widersprochen.

An die Gemeinde  
Wölfersheim  
Hr. T. Gröber  
Hauptstr. 60  
61200 Wölfersheim

1. : Bodenvernichtung:  
Geldgier, Macht und Vernichtung  
einer schönen Welt, ist nicht  
in meinem Sinne!!!

[Redacted]

2. Nachvollziehbarkeit der gesamten Planung weist Mängel auf. Immer wieder werden in diesem Bebauungsplan Teile der internen Planung der Firma REWE zitiert. Es fehlt dem Plan daher die Neutralität seitens der Planungsbehörde. Möglichkeiten der Festlegung, z.B. Photovoltaiknutzung, Dachbegrünung, Gestaltung der Außenanlagen, werden nicht genutzt - hier werden nur Anregungen formuliert. Der Bebauungsplan widerspricht den Vorrangregelungen der Regionalplanung und kann unseres Erachtens nicht bestandskräftig werden. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE und Teile der Gutachten (z.B. Knotenpunktählung des Verkehrsgutachtens) wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden.

Gezeichnet: BUND Landesverband Hessen e.V. und Kreisverband Wetterau - Dr. Werner Neumann, Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main / NABU Kreisverband Wetterau - Dr. Doris Jensch, Wirtsgasse 1, 61194 Niddatal / Bürgerinitiative Bürger für Boden - Anette Breit, Lindenstraße 24, 61209 Echzell

Ich schließe mich dieser Stellungnahme an:

Vorname: [Redacted] Nachname: [Redacted]  
Straße: [Redacted] PLZ: [Redacted]  
Datum: [Redacted] Unterschrift: [Redacted]

Ergänzend füge ich zusätzliche Einwendungen hinzu (falls zutreffend, bitte ankreuzen! Versehen Sie Ihre zusätzlichen Einwendungen bitte auf einem gesonderten Blatt mit Ihrem vollständigen Namen, Datum und Unterschrift).

Bitte per Post absenden bis spätestens 10.05.2019 oder per E-Mail bis spätestens 13.05.2019 an umseitige Adresse.

Weitere Infos: [www.bund-hessen.de/themen\\_und\\_projekte/bodenschutz](http://www.bund-hessen.de/themen_und_projekte/bodenschutz) und [www.buerger-fuer-boden.org](http://www.buerger-fuer-boden.org)

19. [Redacted]

## Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, wurde ein RegFNP Änderungsverfahren durchgeführt (2. Änderung des RegFNP für die Gemeinde Wölfersheim). Der abschließende Beschluss wurde am 10.04.2019 in der Verbandskammer gefasst. Die Genehmigung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2019. Zuvor war die Durchführung eines Abweichungsverfahrens von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 notwendig, welches im Jahr 2017 erfolgte.

Soweit die Rechtsauffassung vertreten wird, bei einer Angebotsplanung sei stets auf die im Rahmen der Festsetzungen mögliche maximale Auslastung zu Grunde zu legen, ist dies nicht zutreffend, siehe BVerwG Beschluss vom 13.12.2018 - 4 BN 41.18 -. Danach kann auch ein konkret umrissenes Vorhaben für Begutachtungen zu Grunde gelegt werden, zumal dieses konkrete Vorhaben die höchste Auslastung des darstellt.

Bei sämtlichen Verfahren wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Öffentlichkeit beteiligt. Im hiermit vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden neben der frühzeitigen und der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung sogar noch eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine 3. Offenlage durchgeführt im Rahmen derer ergänzende sich auch aus den Stellungnahmen ergebende Informationen offen gelegt wurden. Die Möglichkeit sich einzubringen war insofern groß und wurde auch genutzt, wie die Zahlen der vorgetragenen Stellungnahmen veranschaulichen.

[REDACTED]

An die Gemeinde Wölfersheim  
Hr. Thomas Größer  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

### **Ergänzung zu meinen Einwendungen zum Bebauungsplan Logistikpark REWE**

Sehr geehrtes Bearbeitungs-Team ‚Logistikpark Wölfersheim A 45‘,  
sehr geehrter Herr Größer,

laut Rewe-Werbeprospekt wirbt Rewe mit ihrem Slogan

#### **\*Regionale Produkte von regionalen Erzeugern\***

1. Um sich selbst an ihr Werbeversprechen zu halten ist die bessere Vorgehensweise, die dortigen Flächenbesitzer mit in's Boot zu holen und mit ihnen die Möglichkeiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu besprechen.

**Denn diese Fläche ist viel zu wertvoll für Beton !**

[REDACTED]

20. [REDACTED]

### **Beschlussempfehlungen**

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### **Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Anmerkung bietet keine Anhaltspunkte zur Berücksichtigung konkreter Informationen oder Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.

Gemeinde Wölfersheim		
Eing:	13. Mai 2019	
Stelle		

Selbst geübte Vertreter der Gemeinde Wölfersheim,

seit langem jedoch mit Kindern arbeitend melde ich euch, daß Kinder zunehmend mehr Allergien, Fettleibigkeit usw. mitbringen.

Ein Kaufcenter haben relativ viele "qualitativ minderwertige Ware" mit zuviel

- Zucker
  - Salz
  - Konservierungsstoffe
  - Obst/ Gemüse / Salate schnell geerntet, viele Antibiotikaverwendungen, Mittel im Einsatz
  - künstl. Aromen, E-Stoffe etc.
- dazu kommen insüßig weite Transportwege

Ich brauche gute vor Ort wachsende Basic-Nahrungsmittel und nicht die "25-50" Feinkostsorten mit zuviel Zucker etc.

Verantwortung für die nächste Generation und nicht das "schnelle Geld"

21. [REDACTED]

### Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Auf allen Ebenen ist die Erarbeitung tragfähiger Konzepte notwendig, die eine Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Diese können jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellt werden.

Die ergänzenden Einwendungen betreffen die allgemeine Umweltpolitik und bieten keine darüber hinausgehenden konkreten Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

siehe "Spiegel Artikel" solle für  
Jeden von uns wichtig sein.



Von: [REDACTED]  
An: [beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de](mailto:beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de)  
Cc: [beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com](mailto:beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com)  
Betreff: Einwendung und Stellungnahme zur 3. Offenlage zum Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A45"  
Datum: [REDACTED]

An die Gemeinde Wölfersheim  
Hr. Thomas Größer  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim  
Email an: [beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de](mailto:beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de)  
Letzte Abgabefrist: Montag, 13. Mai 2019

### Persönliche Stellungnahme/Bedenken/ Einwendungen:

#### 1. **Wohn- und Lebensqualität**

Ich wohne mit meiner Familie in Berstadt am Ortsrand in Richtung des Rewe-Projektgebietes. Wir haben mehrfach Wohneigentum geschaffen, dies bewusst in ländlicher Umgebung. Die Vorzüge unserer Wohnlage sollen durch diese Planung in erheblichem Maße eingeschränkt werden, unsere Wohn- und Lebensqualität sowie der Wert unserer Immobilien würde herabgesetzt, nur um einem einzelnen Wirtschaftsunternehmen Vorteile zu verschaffen. Niemand der hier lebt, konnte ahnen, dass ein Projekt einer so gigantischen Größe, wie es hier nun angestrebt wird, an unserem Wohnstandort jemals geplant werden würde. Wir als betroffene Bürger hatten zu keinem Zeitpunkt eine Möglichkeit zur Einflussnahme gegenüber dieser Planung. Sämtliche negativen Einflüsse in Bezug auf Lärm, Licht, Verkehr, Belastung der Natur, Zerstörung des Landschaftsbildes, unwiederbringliche Zerstörung wertvollsten Bodens u.v.m. würden uns hier direkt betreffen.

#### 2. **Verkehr**

Mehrere Ampelanlagen, die den zusätzlichen Verkehr vor Berstadt aus Regeln sollen, würden dazu führen, dass jede unserer unvermeidlichen Fahrten von Berstadt in Richtung Wölfersheim, mit einem erhöhten Zeitaufwand verbunden sind. Was bleibt ist die Möglichkeit diesen Verkehrsbrennpunkt zu umgehen, indem wir zeitaufwändig die Strecke über den Ortsteil Wohnbach nach Wölfersheim nutzen würden.

Unsere Tochter besucht die Grundschule in Södel, der Unterricht dort beginnt schon jetzt für die kleinen Grundschüler früher, als für die älteren Schüler der Singbergschule, um die Linienbussituation zu den Wölfersheimer Schulen zu entzerren. Es ist davon auszugehen, dass die Kinder noch früher, als bereits heute mit den Linienbussen von Berstadt aus starten müssen, wenn das Logistikzentrum fertiggestellt würde, um rechtzeitig zum Unterricht zu erscheinen. Auch der Rückweg von den Schulen führt vorbei am Rewe-Projektgebiet mit dann wesentlich erhöhtem Verkehrsaufkommen gegenüber heute. Das bedeutet, noch früheres Aufstehen am Morgen und entsprechend noch früheres zu Bett gehen müssen, am Abend. Dies würde die Kinder zusätzlich belasten, die wichtige Freizeit am Tag würde eingeschränkt! Auch dass ist nicht einzusehen, nur um einem Konzern den Profit zu steigern!

Der zu erwartende, zusätzliche Schwerlastverkehr führt sehr wohl, unweigerlich zu einem erhöhten Verkehrsrisiko auf unseren Wegen zu Arbeitsplätzen und Schulen, auch wenn Herr Kötter mir erklären will, dass es durch geplante Ampelanlagen, kein erhöhtes Verkehrsrisiko

22. [REDACTED]

### **Beschlussempfehlungen**

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### **Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bei sämtlichen Verfahren wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Öffentlichkeit beteiligt. Im hiermit vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden neben der frühzeitigen und der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung sogar noch eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine 3. Offenlage durchgeführt im Rahmen derer ergänzende sich auch aus den Stellungnahmen ergebende Informationen offen gelegt wurden. Die Möglichkeit sich einzubringen war insofern groß und wurde auch genutzt, wie die Zahlen der vorgetragenen Stellungnahmen veranschaulichen.

#### **Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme sowie eine 24-h-Zählung erstellt, die das o.g. Ergebnis stützen.

Von Seiten der Verkehrsbehörde Hessen Mobil und dem Wetteraukreis wurden zu dem Aufstellungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen. Hessen Mobil macht jedoch deutlich, dass mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen alle erschießungsbedingten Aus-/Umbaumaßnahmen baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. Diese Auflagen sind im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt.

geben würde.

Ein erhöhtes Verkehrsrisiko kann definitiv nicht bestritten werden!  
Mehr Verkehr = erhöhte Unfallgefahr, da gibt es nichts zu bestreiten!

### 3. **Lärm**

Herr See bestreitet, dass wir durch das Logistikcenter einem erhöhten Lärmpegel – selbst bei Nacht und am Wochenende - ausgesetzt würden. Er erklärte, dass das bestehende Berstädter Industriegebiet einen höheren Lärmpegel verursache, als es für das Rewe-Lager prognostiziert wird, weswegen wir den erwarteten Lärmpegel des Rewe-Logistikzentrums lt. Herrn Sees Annahmen nicht wahrnehmen würden – so ein Unsinn!!! Schade, dass man die berechtigten Bedenken, betroffener Bürger so wenig wertgeschätzt!!!

### 4. **Verschmutzung**

Die Meldungen um bereits bestehende Logistikparks ängstigen mich zusätzlich, da gibt es überall Beschwerden wegen Verschmutzung von Straßen (auch und vor allem von Straßen mit Wohnbebauung) nahe der Logistikparks durch Fäkalien und andere Hinterlassenschaften der Fernfahrer, als Anwohner der allerersten Straße am Ortsrand von Berstadt, befürchte ich solche schrecklichen Verhältnisse auch für unsere Wohnstraße!  
Viele Bewohner der Kohlhäuser Straße sind besorgt um Auswirkungen dieser Art! Wir glauben nicht, dass solche Auswirkungen vermieden werden können, nachdem überall sonst um Logistikparks genau diese Verhältnisse nicht vermieden werden können!

### 5. **undefinierbare zusätzliche Belastungen/Größe des Projektes**

Die Übersichtskarte zur Projektplanung zeigt, dass das geplante Areal in seiner gigantischen Größe dem Ortsteil Wohnbach gleich käme. Kein größeres Gebäude würde im Landkreis zu finden sein. Die gigantische Größe ist vielen betroffenen Bürgern noch nicht bewusst, sonst gäbe es bereits jetzt, erheblich mehr offene Projektgegner. Die Stadt Gießen hat das Rewe-Lager nicht haben wollen, zu groß, zu hoch. Warum muss ein Dorf wie Berstadt bzw. eine Gemeinde wie Wölfersheim, sich dann für so ein Monstrum aussprechen? Wir sind ein Dorf und keine Stadt und was selbst eine Stadt wie Gießen, nicht bei sich haben möchte, dass muss ich als Dorfbewohner und Wohnhauseigentümer nahe dem Projektgebiet schon gar nicht akzeptieren!!! Wir Berstädter haben schon jetzt das größte Industriegebiet der Großgemeinde, mit all seinen Vor- und Nachteilen, u.a. die Biogasanlage, sowie das Mahle-Werk usw. Für Anwohner bietet das Industriegebiet nicht nur Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten, sondern sehr wohl auch Lärm und andere Belastungen. Es ist nicht einzusehen, dass der Ortsteil Berstadt noch zusätzlich dieses Rewe-Monstrum vor die Tür gestellt bekommen soll! Bestimmt und „demokratisch entschieden“ von Menschen, die zum allergrößten Teil andere Wölfersheimer Ortsteile bewohnen und deswegen persönlich nicht von den vielen Nachteilen dieses Monstrums betroffen sind.

### 6. **fragwürdige Einstellung / Tragweite Auswirkungen**

In Södel regt sich hoher Widerstand gegenüber geplanten Windkraftanlagen, auch diese sind nicht überall sinnvoll und ohne Einschränkungen hinzunehmen, das ist auch meine Meinung! Ich bin überdies aber der Ansicht, das Rewe-Projekt bringt weitaus höhere Nachteile für uns Berstädter mit sich, als die möglichen Windkraftanlagen für den Ortsteil Södel und Melbach brächten! Der Unterschied besteht hier darin, dass die geplanten Windkraftanlagen vor Södel von der örtlichen Politik nicht erwünscht sind und deswegen von der Mehrheit der

### **Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich der Stellungnehmer anschließt, aufgeführt. Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden.

### **Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Sie betreffen jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

vgl. die Ausführungen zu Ziffer 11

### **Zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen bieten keinen konkreten Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

Wölfersheimer Politiker bekämpft werden. Unsere Bedenken jedoch, werden abgetan und nicht im Ansatz ernst genommen! Das ist traurig und nicht nachvollziehbar!

#### 7. **fragwürdiger Umgang mit besorgten, betroffenen Bürgern / Projektgegnern**

Der Umgang mit Bürgern die sich diesen Logistikpark nicht wünschen, ist zwischenzeitlich leider äußerst fragwürdig geworden. In unseriöser Weise, wird Argumenten widersprochen, es wird beschimpft (Wutbürger) und gedroht (siehe gemeinsame Erklärung der Wölfersheimer SPD, CDU und FWG im Briefkasten der Bürger). Völlig parteineutralen „Projektgegnern“ wird unterstellt, sie seien von Parteien instrumentalisiert worden (Aussage bei Facebook mehrfach durch Herrn See) - sowas ist lächerlich! Berstädter Wohnhauseigentümer, die sich selbstverständlich, gegen das Projekt aussprechen, werden in den Medien als „Protestler“ bezeichnet, eine unsägliche Herabwürdigung!!!

Ich weiß von Bürgern, die Bedenken zum Projekt haben, diese aber nicht äußern, weil sie sich vor persönlichen Nachteilen ängstigen, wenn sie Widerstand oder Bedenken äußern. Wie weit ist es gekommen mit unserer beschaulichen Gemeinde? War das so gewollt? Fortschritt mag wichtig sein, aber wer hier wohnt, weiß vor allem die Ruhe und Schönheit unserer Heimat zu würdigen. Wir fahren gern einige Kilometer zum Arbeitsplatz um ruhig zu wohnen und verzichten gern auf eine städtische Infrastruktur für das ländliche Leben und dessen Vorteile. Hier wird ein kompletter Ortsteil aufgegeben ohne Schutz durch die, die sich eigentlich auch für uns Berstädter Bürger einsetzen wollten, völlig gegen das, was unsere Gemeinde eigentlich ausmacht. Das ist Dorfleben und die wunderbare Natur drum herum und nicht der Profit und Prestige oder die Tatsache behaupten zu können wir hätten etwas gigantisches in unserer Gemeinde!!! Traurig wenn ein einzelner Ortsteil aufgegeben und kaputt gemacht wird, nur dafür, dass andere ihren Willen und ihre Macht durchsetzen können und um profitabel zu sein!!! Mir sind Berstädter Bürger bekannt, die sich nicht in der Lage fühlen, Ihrem Unmut Kund zu tun, weil sie persönliche Nachteile fürchten, weil Ihnen gesundheitlich oder aus sonstigen Gründen die Kraft fehlt Ihren Ängsten Ausdruck zu verleihen. Diese Hindernisse sind völlig begründet! Davon profitieren die Befürworter und rühmen sich mit einer vernachlässigbaren Anzahl an Einwendungen und sich öffentlich zeigenden Projektgegnern.

Außerdem profitieren die Befürworter des Projektes von der Tatsache, dass Menschen Ihnen Vertrauen schenken, sie hoffen, dass wie in der Vergangenheit „schon alles gut werden wird“, wie es bisher immer war. Vielen betroffenen Menschen ist noch nicht klar was da tatsächlich auf Berstadt zukommt. Das was da kommen soll, ist allerdings mit nichts zu vergleichen, was bisher war. Viele werden erst, wenn es zu spät ist, realisieren, mit welchen Auswirkungen, vor allem Berstadt dann klarkommen muss.

Wer dies, wie ich offen anspricht, wird missachtet, beschimpft und es wird unterstellt man würde unbegründete und „an den Haaren herbei gezogene“ Ängste unter der Bürgerschaft verbreiten. Ich berichte aber ganz sicher nicht über ein ausgedachtes Horrorszenario sondern bringe meine Bedenken zu den Fakten vor! Man will uns überzeugen von den angeblichen Vorteilen und verbieten, dass über Nachteile öffentlich gesprochen wird!

#### **nicht haltbare, nicht konkretisierbare Vorteile**

8. Herr See spricht von hohen Steuereinnahmen, die angeblich aber nicht beziffert werden können - dabei hängen Gewerbesteuererinnahmen lediglich von der Mitarbeiterzahl des Rewe-Lagers ab, obwohl diese Mitarbeiterzahl ja angeblich bekannt und deswegen so erstrebenswert ist. Ein Logistikpark ist niemals ein Profit-Center über welches zusätzlich Gewinne versteuert werden können! Rewe will in Berstadt bauen, weil es billig ist!!! Wölfersheim profitiert bei Weitem nicht in einem Ausmaß wie es hier der Öffentlichkeit dargestellt wird! Drohungen, man müsse Anwohnergebühren und Steuern erhöhen wenn Rewe nicht kommt werden ausgesprochen,

#### **Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen bieten keinen konkreten Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

#### **Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Steuereinnahmen unterliegen dem Steuergeheimnis. Zudem ist die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hiervon nicht betroffen.

damit Ruhe herrscht!

Auch der viel gepriesene Vorteil der vielen Arbeitsplätze erscheint mir fragwürdig! Nicht, dass diese Arbeitsplätze ohnehin nur verlagert werden, sondern auch weil man in Branchenzeitschriften liest, „...von Automatisierung von Lägern bei Rewe, verbunden mit langfristigem Abbau von Arbeitsplätzen, Schaffung von weniger aber anspruchsvolleren Arbeitsplätzen. Was bleibt dann am Ende und langfristig von den angeblichen Vorteilen noch übrig? Prestige?

Sind diese Dinge den Entscheidern bekannt? Wurden sie berücksichtigt? Aus welchen Gründen genau, wird nach diesem Wissen nicht gehandelt und dieser Wahnsinn gestoppt???

Es wird mit großer Kraft bekämpft, was dem Projekt im Wege steht. Wer genau zahlt all die Gutachten, Gerichtskosten, die Infrastruktur, den Straßenbau, die Ampelanalagen? Boden soll zwangsenteignet werden, Gerichte werden bemüht nur um der Öffentlichkeit nicht zu viele Infos zum Projekt, zu früh zugänglich zu machen. Wer das aufmerksam beobachtet und verfolgt, erfährt leider nicht, was dafür genau die Gründe sind! Einige würden von diesem Projekt persönlich profitieren und befürworten es deswegen - nachvollziehbar! Wenn ein Eigentümer Land verkaufen möchte, und bekommt dafür ein gutes Angebot, dann ist er natürlich zufrieden. Aber wer das nicht möchte, sollte nicht gezwungen werden, Ausgleichsflächen anzunehmen die keinen tatsächlichen Ausgleich darstellen können! Es war einmal verboten diese überaus wertvollen Flächen zu bebauen, wie einfach sich solcher Schutz in NICHTS wandeln lässt – erstaunlich! Ein so gigantischer Bau bringt Arbeit und Geld in Kassen, allein die Auflagen zu diesem Projekt zu erfüllen beschäftigt viele, was für all diesen Profit langfristig aufgegeben wird, wird hier nicht ins Verhältnis gestellt.

#### Abwassersituation

9.

Die Abwassersituation scheint mir längst noch nicht gesichert, es werden nur unsichere Angaben gemacht. Die Bürger brauchen Sicherheit in diesem Punkt, trotz Rückhaltebecken erscheint nicht gesichert, dass Wasserschäden bei Starkregen definitiv vermieden werden können.

Zitat aus der 3. Offenlage: „Für die im Südosten angrenzenden Auffüllböden liegen zwar keine genauen Daten vor, doch ist hier allein schon wegen der sekundären (und damit felsfreien) Herkunft und Mächtigkeit mit ähnlichen Eigenschaften zu rechnen. Eine Gefährdung des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung des Plangebiets als Logistikfläche deshalb nicht erkennbar.“ Es liegen keine genauen Daten vor ... solche Formulierung führen zu Unsicherheiten bei betroffenen Bürgern! So auch bei mir!! Wer garantiert, wenn genaue Berechnungen nicht möglich sind, dass unser Eigentum und unsere Natur von Schäden verschont bleibt? Gutachten scheinen hier dazu zu dienen, das Projekt zur Genehmigung zu bringen und nicht dazu, tatsächlich sicherzustellen, dass nichts und niemand durch diese Planung später Schaden nimmt. Vielen ist bisher offenbar nicht konkretisierbar und final berechnungsfähig- oder prüfbar. Das heißt für mich, da wird für etwas gekämpft, von dem man die Auswirkungen bisher nicht absehen kann.

Herr Kötter zweifelt sogar an, dass ich mich als Anwohner überhaupt betroffen fühlen darf und dass ich in der ersten Straße am Berstädter Ortsrand (Kohlhäuser Strasse) vor dem Projektgebiet überhaupt etwas von dem späteren Lager merken oder sehen würde. Herr Kötter meint, niemand außer der Familie auf dem Aussiedlerhof direkt gegenüber dem Projektgebiet sei überhaupt betroffen. Das ist schon fast unglaublich, niemand auf dieser Welt kann mir vorschreiben, ob ich mich zur Wehr setze, wenn mein Eigentum und mein Leben, sowie das meiner Familie in einer solchen Weise durch so ein unglaubliches Vorhaben einzelner, für die Zukunft so sehr negativ beeinflusst werden soll!!! Da gibt es auch nichts schön zu reden! Wir

#### Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Belang der Abwassersituation wurde bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich der Stellungnehmer anschließt, aufgeführt. Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden.

Ergänzend sei angemerkt, dass das Plangebiet auch heute schon über ein Grabensystem in die Horloff entwässert wird. Änderungen ergeben sich nur dadurch, dass das Regenwasser nicht mehr von den (im Winter weitgehend vegetationsfreien) Ackerböden abfließt, sondern zwischengespeichert und mit einem behördlich vorgegebenen Drosselabfluss abgeführt wird. Zwar vermindert sich hierbei der Anteil des Regenwassers, der vor Eintritt in die Horloff im Boden versickert. Dem steht aber die Drosselung des bislang ungehinderten (bei Starkregen fast versickerungs-freie!) Abflusses von den Ackerböden entgegen, die aktuell eine mindestens ebenso große Belastung der Vorflut bewirkt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Informationen über Umwelteigenschaften in dem Maße, aber auch nur in dem Maße zu erheben, wie sie für die Beurteilung der Planung erforderlich sind. Einer dezidierten Untersuchung der tieferen Schichten der Auffüllböden im Südosten bedarf es schon deshalb nicht, weil das Vorhaben keine erheblichen umweltrelevanten Gefährdungen für Boden und Trinkwasser erwarten lässt. Eine solche wäre z.B. bei einer Abfalldeponie oder beim Abbau oberflächennaher Lagerstätten denkbar und der Untergrund deshalb einer näheren Untersuchung zu unterziehen. Nicht aber bei einem Logistikbetrieb mit befestigten Hofflächen und Fahrgassen.

Die weiteren Einwendungen bieten keine darüber hinausgehenden konkrete Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

werden unmittelbar betroffen sein und ich wünsche mir, dass es irgendwer schafft dieses Unheil noch von uns fern zu halten!!!!

#### Lärm

10.

Zitat aus 3. Offenlage: „Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ Wir sind keine Stadt sondern ein Dorf, ein für Städte erarbeitetes Berechnungsverfahren kann und darf für uns nicht gelten!!!!

Zitat : Die “kritischen Toleranzwerte“ (Auslösewerte) von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts gelten für reine und allgemeine Wohngebiete, aber nicht für Misch- und Gewerbegebiete. Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass die gesetzlichen Grenzwerte prognostiziert, nur knapp unterschritten werden, das ist für uns gegenüber der bisherigen Lage absolut inakzeptabel!!!! Das jetzige Industriegebiet reicht uns, der Lärm des Rewe Lagers käme hinzu und das ist nicht zu akzeptieren!!!

Hier geht es nicht darum gesetzliche Vorgaben nicht zu überschreiten (wie es in Großstädten vielleicht zu akzeptieren ist, weil die Menschen dort wussten worauf sie sich einlassen wenn sie dort wohnen) sondern hier geht es darum, was uns Bürgern durch das Projekt gegenüber der heutigen Situation zusätzlich zugemutet werden soll. Die geplante Zukunftssituation würde für uns eine erhebliche Zusatzbelastung gegenüber heute bedeuten!!! Es ist in allen Belangen absolut inakzeptabel, dass man von Seiten der Befürworter aus der Wölfersheimer Politik sämtliche Bedenken mit Argumenten bekämpft, die entweder nicht wahr sind (z.B. es wird nicht mehr Lärm und Verkehrsrisiken geben) oder versucht, berechnete Bedenken kleinzureden, indem man argumentiert, dass Gesetze gerade noch so eingehalten werden würden.

Wir haben jetzt einen Zustand für sämtliche Kriterien, der sich verschlechtern wird, wenn das Monstrum kommt! Dem zu widersprechen ist weder fair noch seriös!!!

Die Mehrheit der Befürworter ( auch und vor allem aus politischen Wölfersheimer Gremien) wohnen nicht in Berstadt sondern in anderen Ortsteilen und sind deswegen nur indirekt von möglichen Nachteilen des Projekts persönlich betroffen, da fällt es leicht zu sagen, es handle sich hier um eine demokratische Entscheidung. Die Befürworter / Entscheider wären sich aus diesem Grunde, selbst im Falle einer Bürgerbefragung recht sicher gewesen, die wenigen Berstädter zu überstimmen, die bereit sind sich zu äußern zu Ihren Ängsten und Bedenken. Bürgern anderer Ortsteile werden sich, als nicht direkt Betroffene, eher nicht offen gegen das Projekt stellen wollen, erst recht nicht, nachdem zu beobachten ist, wie mit Projektgegnern hier umgegangen wird. Fair wäre hier die tatsächlich betroffenen Bürger / Anwohner nicht nur anzuhören sondern auch unbedingt zu berücksichtigen und zu schützen, statt auf eine Demokratie zu pochen die in Wahrheit darauf basiert, dass bis heute selbst denen, die Ihre Stimme zu Entscheidungen geben dürfen, nicht im Detail jede Sachlage erklärt werden kann! Zu viele Dinge sind noch schwammig und offenbar in diesem Planungsstadium noch nicht tatsächlich zu eruieren noch zu konkretisieren, so dass die tatsächlichen späteren Zustände bisher nicht fassbar sind. Auf dieser unsicheren Basis ist es ein Wagnis einem Projekt dieser Tragweite und Größenordnung zuzustimmen!

Später kann man sich dann darauf ausruhen zu behaupten man habe nur zugestimmt, weil man nicht besser wusste ....

Hier wird geächtet, wer von seinem Recht Gebrauch macht, seine Ängste und Bedenken vor diesem unfassbaren Projekt zu äußern!

11.

**Forderungen in Bezug auf den Schwerlastverkehr/Lärm und Lichtverschmutzung – wenn das Projekt nicht gestoppt werden kann**

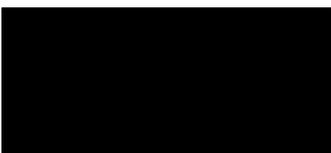
Wir benötigen Ruhe bei Nacht!

#### Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Belang der Immissionsschutzes wurde bereits in der Mustereinwendung des BUND, der sich der Stellungnehmer anschließt, aufgeführt. Die Abwägung und Behandlung der vorgebrachten Argumente kann der Beantwortung der BUND-Mustereinwendung entnommen werden. Die ergänzende Einwendung bieten keine darüber hinausgehenden konkrete Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

Einschränkungen / Verbote von An- und Abfahrt abends und nachts!  
Einfahrtsverbot für den Schwerlastverkehr nach Berstadt!  
Vorgabe zur Nutzung der Autobahn für den Rewe Schwerlastverkehr!  
Dauerhaft keine zusätzliche Infrastruktur wie Spielothek, Schnellrestaurants, Rotlicht-Etablissements u.ä. (wie sie oft um solche großen Logistikparks herum angesiedelt werden)  
Öffentliche Vorlage genauer Berechnung zum Thema Abwasser – definitive Sicherheit für Anlieger  
Wer würde diese Dinge sichern, wenn Profit im Vordergrund der Sichtweise steht????  
Wer soll darauf vertrauen, dass die Wölfersheimer Politik solchen Schutz durchsetzen wird, nachdem sichtbar ist, wie sehr die Prioritäten auf die Durchsetzung dieses Projekts gelegt werden ohne jede Rücksicht auf die Berstädter Bürger.  
Ich fühle mich im Stich gelassen von denen, die versprochen, uns zu schützen und sich für unsere Interessen einzusetzen!!!!

Es ist eine Schande, dass ich meine wertvolle Freizeit damit verbringen muss, mich aufwändig mit Planungsunterlagen zu beschäftigen und damit, so etwas hier zu Papier zu bringen, um für den Erhalt meiner Lebens- und Wohnqualität zu kämpfen!!!! Und all das vermutlich ohne jede Chance, weil zu viele Menschen zusehen und wehrlos dastehen, sich nicht wagen, ihr Eigentum zu verteidigen nachdem die, die dafür zuständig sind, uns nicht nur jeden Schutz verweigern, sondern unser Dorf einfach aufgeben und es als Schandfleck populär machen wollen.  
Eine Armseligkeit, dass wir Betroffene einzig auf andere Kommunen und Institutionen hoffen und zählen müssen, weil diese uns mit Ihren Klagen hoffentlich helfen werden gegen unsere eigenen Bürgervertreter!



**\*\* ENDE MEINER PERSÖNLICHEN EINWENDUNGEN \*\***

**\*\* IM FOLGENDEN SCHLIESSE ICH MICH FOLGENDER EINWENDUNG / STELLUNGNAHME ZUSÄTZLICH AN:**

Zusätzlich schließe ich mich der Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Landesverband Hessen, der BUND Kreisverband Wetterau, der NABU Kreisverband Wetterau und die Bürgerinitiative Bürger für Boden

Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG – erneute Offenlage ab 8.4.2019 Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Landesverband Hessen, der BUND Kreisverband Wetterau, der NABU Kreisverband Wetterau und die Bürgerinitiative Bürger für Boden lehnen den Entwurf des vorgelegten Bebauungsplans ab. Die Unterzeichner schließen sich dieser Stellungnahme an.

Wir werten die erneute Offenlage des Bebauungsplans als Eingeständnis, dass zahlreiche Einwendungen berechtigt und die Unterlagen unvollständig waren. Doch auch die erneute Vorlage zeigt die erheblichen Eingriffe in Umwelt und Natur. Mehrere Gutachten wurden nicht

### **Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtmissionen erarbeitet.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

**Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).**

[REDACTED]

[REDACTED]

An die Gemeinde Wölfersheim, Hr. Thomas Größer , Hauptstraße 60,  
61200 Wölfersheim - - c/o Planungsbüro PLAN-ES, Elisabeth Schade  
per email :

[thomas.groesser@woelfersheim.de](mailto:thomas.groesser@woelfersheim.de) und [beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com](mailto:beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com)

Abgabefrist: Montag, 13.05.2019

13.05.2019

Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG – erneute Offenlage ab 8.4.2019

Sehr geehrter Herr Größer, sehr geehrte Frau Schade, sehr geehrte Damen und Herren,

den Entwurf des vorgelegten Bebauungsplans lehne ich ab!

1. Ich werte die erneute Offenlage des Bebauungsplans als Eingeständnis und Notwendigkeit, weil zahlreiche Einwendungen berechtigt und die Unterlagen unvollständig waren. Doch auch die erneute Vorlage mit mehreren unveränderten oder nur unwesentlich veränderten Gutachten lässt die erheblichen Eingriffe in Umwelt und Natur erkennen. Die Eingriffe und Beeinträchtigungen sind nicht ihrer Bedeutung entsprechend beschrieben oder dargestellt und erhalten nicht die angemessene Würdigung und Gewichtung. Weiterhin gibt es Themen, die nicht oder nicht ausreichend geprüft wurden. In einigen Punkten wurde zwar auf die Einwände eingegangen, jedoch keine zufriedenstellende Verbesserung vorgenommen. Wichtige Pläne sind nur in den Text der Unterlagen eingestellt und die darin enthaltenen Informationen nicht lesbar und im Text sind sie auch nicht erwähnt oder gar nachvollziehbar beschrieben. Meine Einwände zur 1. und 2. Offenlage bleiben bestehen. Ich bekräftige sie hiermit ebenso wie meine Einwendungen zu erneuter Offenlage. Grundlegend lehne ich das Vorhaben und damit auch den Bebauungsplan ab!

**Dies begründe ich mit einer Auswahl an Argumenten, die gegen das Vorhaben sprechen:**

2. ♦ Grundsätzlich ist dieses Vorhaben zur Errichtung eines Logistikzentrums schon allein wegen der großflächigen Bodenversiegelungen und des immensen Verbrauchs weiterer Ressourcen abzulehnen. Planungen dieser Art und Dimension müssen an erster Stelle die Umnutzung bereits versiegelter Flächen, die allenfalls erweitert werden, anstreben.

23. [REDACTED]

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.**

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Für den Standort des Logistikparks wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass nach Abwägen vieler Belange lediglich der Standort südlich der BAB-Anschlussstelle "Wölfersheim" geeignet ist. Da keine Brach- bzw. Konversionsflächen oder Flächenpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen und eine Erweiterung an den beiden Standorten Hungen und Rosbach v.d.H. nicht möglich ist, muss zur Realisierung des Vorhabens eine Neuversiegelung stattfinden. Die Gemeinde wird im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens mit allen betroffenen Eigentümern und Pächtern Gespräche führen und existenzbedrohende Auswirkungen auf Einzelne vermeiden.

3. **Vernichtung wertvollsten Bodens.** Auf der fast 33 ha großen Fläche mit größtenteils besten Böden Deutschlands sollen rund 24 bis 27<sup>1</sup> ha versiegelt werden. Das bedeutet:

- o **Vernichtung von ca. 33 ha produktivster Lebensmittelerzeugungsfläche.** Wo kommen regionale Lebensmittel her, wenn die Region zugebaut wird? REWE wirbt mit Regionalität und regional erzeugten Lebensmitteln. Gleichzeitig trägt Rewe dazu bei, dass effektivste Lebensmittelproduktion auf den besten Böden der Region (und Deutschlands, Europas) nicht mehr möglich ist. Die Fraktionen von CDU, FWG und SPD im Wölfersheimer Gemeindeparlament argumentieren, dass der Verlust sehr guten Ackerbodens hinnehmbar ist,
  - „weil fast ein Drittel der Fläche aufgeschüttetes Bergbauland und kein gewachsener Boden ist.“ Auch wenn diese Böden aus ackerbaulicher Sicht minderwertiger sind, als mehr als zwei Drittel der Fläche ist dies kein Argument, das die Versiegelung rechtfertigen würde, denn auch diese Böden übernehmen wichtigste Funktionen im Landschaftswasserhaushalt und wirken klimaregulierend.
  - „weil ein Großteil des Bodens bisher schon nicht entsprechend seiner hervorragenden Qualität zum Anbau von Nahrungsmitteln genutzt wurde, sondern Rosen oder Mais zur Biogasgewinnung angebaut wurde und sich ein Modellflugplatz darauf befindet.“ Dies ist kein Argument, mit dem die Versiegelung zu rechtfertigen wäre!! Jederzeit könnten hier wieder Lebensmittel angebaut werden!! Aber durch die Versiegelung wären die Böden nicht nur für die Lebensmittelerzeugung unwiederbringlich vernichtet. Auch alle weiteren wichtigen Bodenfunktionen wären zerstört, während beim Anbau von Mais für die Biogasanlage oder Rosen oder selbst auf dem Modellflugplatz alle diese Funktionen erhalten und wirksam bleiben.
  - „weil die geplanten 30 ha Land nur etwa 1% der landwirtschaftlichen Fläche unserer Gemeinde ausmachen.“ Tatsächlich sind 30 ha sogar nur gut 1 % der Ackerfläche (2016: 2951 ha) Wölfersheims. Aber auch dieser Vergleich macht die Fläche nicht kleiner als 300.000 m<sup>2</sup> und ist kein Argument, das deren Versiegelung rechtfertigt. Wölfersheim hat jetzt (2016) schon mit 14,4% einen sehr hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche, höher als der Wald- und Grünlandanteil zusammen (13 %).

Schon allein die mit der Versiegelung einhergehende Abgrabung des Bodens und die nicht wiederherstellbare Zerstörung der Bodenstruktur sind schädliche Bodenveränderungen und die gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen können dann auf diesen Flächen nicht mehr wirk-

<sup>1</sup>Zur Größe der versiegelten und der unversiegelten Fläche bzw. der begrüneten Fläche finden sich in den Unterlagen unterschiedliche Angaben. (Im Folgenden rechne ich jedoch nur mit dem kleineren Wert von 24 ha).

**Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird rechtskonform durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem kommunalen Ökokonto erbracht. Maßgeblich sind hier im Übrigen die Bestimmungen des BauGB, das den Ausgleich auch in anderer Form als durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich zulässt.

Es wird versichert, dass auch im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entschärft wird.

Mögliche gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen werden durch Ersatz- und Tauschlandangebote abgewendet.

sam werden. Dies verstößt gegen das Bundesbodenschutzgesetz. Bei dem Vorhaben soll aber nicht nur Boden abgegraben, sondern auch versiegelt werden. Dies widerspricht auch dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine entsprechende gesetzlich geforderte Kompensation z.B. durch Entsiegelung in gleichem Umfang ist für das Vorhaben nicht vorgesehen. Der Eingriff durch das Logistikzentrum darf daher nicht zugelassen werden. Zudem werden agrarstrukturelle Belange durch den Entzug der wirtschaftlichen Grundlage für die betroffenen Landwirte nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Bedarf an Tauschflächen für die Landwirte, die ihre Flächen der Gemeinde Wölfersheim für das Logistikzentrum zur Verfügung stellen sollen, wird von der Gemeinde Wölfersheim in der gesamten Umgebung, auch in verschiedenen anderen Gemarkungen zusammengekauft. Dies kann sie nur zu weit übersteuerten Preisen tun, da das extreme Preisniveau der geplanten REWE-Flächen mittlerweile allgemein bekannt ist. Somit treibt die Gemeinde die Preise für Ackerland in der gesamten Umgebung hoch. Leidtragende sind Landwirte, die zu den bisher ortsüblichen Preisen ihre Lebensgrundlage sichern möchten und hier nicht mehr mitbieten können.

4.
  - o **Vernichtung eines immensen CO<sub>2</sub>-Speichers und Vernichtung des Bodenwasserspeichers unter ca. 24 ha versiegelter Fläche und Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.** Die Wasserspeicherkapazität dieser besten Böden ist mit >250 mm (>250 l/m<sup>3</sup> Boden) enorm (**60.000m<sup>3</sup>/24 ha**). Da auf den ebenen, derzeit unversiegelten, wasserspeichernden Flächen weder nennenswerte Erosion noch Oberflächenabfluss oder Stauwasserbildung stattfindet, können durch die Versiegelung bei ca. 600 Liter Jahresniederschlag pro Quadratmeter **mehr als 140.000 m<sup>3</sup>** (144.000 m<sup>3</sup>) wertvolles Wasser pro Jahr nicht mehr vor Ort versickern, nicht mehr (zwischen)gespeichert, nicht mehr produktiv bzw. „gewinnbringend“ verwertet werden; d. h. keine Lebensmittelerzeugung, keine Grundwasserneubildung, kein Beitrag zum Trockenwetterabfluss der Fließgewässer, kein Hochwasserschutz, keine Kühlung durch anhaltende Verdunstung. Die **ca. 140.000 m<sup>3</sup> müssen entsorgt** werden, nur reduziert um eine gewisse Brauchwassernutzung im Logistikzentrum. Dadurch ergibt sich eine besondere **Abflussproblematik und Gefährdung bei Starkregen**. Niederschlagswasser soll in den Waschbach eingeleitet werden. Bei einem einstündigen Starkregen mit ca. 100 mm Niederschlag<sup>2</sup> fallen auf 24 ha versiegelter Fläche mindestens 20.000 m<sup>3</sup> (24.000 m<sup>3</sup>) Wasser an. Das sind **mehr als 6.660 Liter pro Sekunde**. So fallen in kurzer Zeit nur von dieser Fläche mehr als die sechsfache Wassermenge des Mittelwasserabflusses der Horloff (ca. 1.000 Liter pro Sekunde) an. Die **zulässige Ableitung von dem Gelände** bzw. in den Waschbach betrage

<sup>2</sup> Diese Annahme ist realistisch, denn in den Nachbarorten Obbornhofen und Bellersheim fielen Ende Mai 2018 in weniger als einer Stunde 150 mm!

#### Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Angaben sind nicht korrekt, da auf Ackerböden im Mittel nur etwa 30 % des anfallenden Regenwassers versickern. Die angenommenen Versickerungsmenge ist deshalb erheblich niedriger, der Anteil der Böden im Plangebiet zur Anreicherung des Grundwassers deutlich überschätzt. Im Übrigen kann von einer „Entsorgung“ des Regenwassers keine Rede sein, wenn dieses – ähnlich wie heute – in einem versickerungs- und verdunstungsfördernden offenen Grabensystem durch die freie Landschaft geführt wird, bevor es gedrosselt in die Horloff eintritt.

Der zulässige Drosselabfluss wird von der zuständigen Wasserbehörde festgelegt und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Gleiches gilt für die Dimensionierung der Rückhalteräume. Für die angesprochenen Punkte ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zu durchlaufen, weshalb es völlig statthaft ist, im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans noch keine detaillierten Planungen vorzulegen. So obliegt die Prüfung des Entwässerungskonzeptes richtigerweise der Fach- und Genehmigungsbehörde und nicht den Bürgern.

laut der Unterlagen **450<sup>3</sup> l/s**. Dieser Abfluss (also fast halb so viel wie der mittlere Abfluss der Horloff) allein von diesem Gelände in einen Bach, der normalerweise nur wenige l/s führt und bei hohen Abflüssen einige 10er l/s. Mehr als 450 l/s im Waschbach könnten dann aber mindestens zweimal jährlich auftreten (KOSTRA-DWD 2000). Zweimal jährlich ein 100jähriger? oder 200jähriger? Abfluss im Waschbach! Obwohl der Wert von 450 l/s zu hoch angesetzt ist, rechne ich zunächst damit. Von ca. 6.660 l/s bei o. g. Starkregenereignis (100 mm/Std.) abzüglich 450 l/s verbleiben ca. 6.200 l/s, die zurückgehalten werden müssten. Wie groß das Volumen eines nun geplanten Rückhaltebeckens sein soll, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dies gilt auch für die Unterlagen der erneuten Offenlage, obwohl sie ja laut Ankündigung Ergänzungen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen enthalten sollten. Nimmt man 5.000 m<sup>3</sup> oder 6.000 m<sup>3</sup> an, würde es bereits nach ca. 13 – ca. 15 Minuten überlaufen. Auf der sogenannten „Bürgerversammlung“ der Gemeinde Wölfersheim, auf der die Planungen an verschiedenen Infoständen am 18.12.2018 gezeigt und auf unzureichende Art und Weise erläutert wurden, konnte von den Planern bzw. Gutachtern auf Nachfrage nicht geklärt werden, warum auf dargestellten Plänen andere Angaben gemacht waren, als in präsentierten textlichen Beschreibungen. Sie konnten auch nicht klären, welche der Angaben, den tatsächlichen derzeitigen Stand wiedergeben. In den präsentierten und auch in den offengelegten Planunterlagen finden sich widersprüchliche Angaben und sogar, was die Größe, auch der versiegelten Fläche angeht (s. o.).

Dies lässt doch sehr große Zweifel aufkommen hinsichtlich der Qualität bzw. Richtigkeit der Unterlagen des Bebauungsplans. Auf dieser Grundlage kann eine korrekte Abwägung nicht durchgeführt werden. Auch aus diesem Grund ist das Vorhaben abzulehnen.

Es ist nicht nachweislich geklärt, welche Folgen Starkregenereignisse für den Waschbach, die Horloff, die Unterlieger haben würden (s. o.). Maßnahmen zur Dämpfung der Abflussspitzen können nicht ausreichend sein, um Schäden zu verhindern. Somit ist die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen nicht abgesichert. Die in den ausgelegten Unterlagen enthaltenen Angaben sind nicht nachvollziehbar und lassen erwarten, dass die geplante Rückhaltung nicht ausreichend dimensioniert ist. Abflüsse in den Waschbach und über den Waschbach in die Horloff können zu Überschwemmungen und Zerstörungen in den Gewässern und anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen führen. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz sowie das Verschlechterungsverbot und die Qualitätsziele der Wasserrahmenrichtlinie. Dazu auch folgendes Zitat aus den offengelegten Unterlagen: *„Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden.“*

<sup>3</sup> Dieser Wert ist zu hoch angesetzt, was in einem späteren Einwendungspunkt belegt wird.

Zur erneuten Offenlage ist ebenfalls festzustellen, dass das Entwässerungskonzept wiederum nicht ausgelegt wurde und nicht geprüft werden kann; die vorhandenen Beschreibungen bergen Mängel, z.B. eine Nachschaltung einer „SediPipe“-Anlage nach dem Rückhaltebecken, während der Hersteller sie vorgeschaltet vor einer Speicherung ausgelegt hat. Bei der Berechnung der Abwassermenge gibt es eine große Diskrepanz zwischen der angegebenen Menge von „Frischwasserbedarf von im Mittel 3 Kubikmeter pro Stunde“ und der Abwassermenge von „15 Kubikmeter pro Stunde“, die nicht erklärt wird. Die Planung ist damit unverständlich.

5. **Vernichtung von 24 ha Grundwasserneubildungsfläche und Beeinträchtigung der Oberflächengewässer.**  
Da auf versiegelten Flächen keine Versickerung mehr stattfindet, ist auch Grundwasserneubildung unmöglich. Dies führt zu Grundwasserabsenkung und zur Verringerung der Trockenwetterabflüsse der Vorfluter/Gewässer. Die Minderung der Grundwasserneubildung hat damit Auswirkungen auf das regionale Wasserdargebot, das nicht ausgeglichen werden kann. Dies ist ein Verstoß gegen die Bestimmungen der Qualitätsziele der Wasser-rahmenrichtlinie und das Wasserhaushaltsgesetz (§5, §47 WHG). Andererseits werden aber bei Starkniederschlagsereignissen die Überflutungs- und Hochwasserproblematik verschärft (s. o.).  
Zum Schutz des Grundwassers ist in den offen gelegten Unterlagen Folgendes ausgeführt:
- 5a. *„Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.“* Zumindest ist durch die Versiegelung und die damit verbundene Unterbindung der Grundwasserneubildung eine quantitative Beeinträchtigung gegeben, die also gegen das WHG verstößt. Jedoch ist in den Unterlagen folgendes ausgeführt: *Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets und damit das geplante Logistikzentrum das Grundwasser beeinträchtigt.“* Dies ist eine unhaltbare, widerlegbare Behauptung.
- 5b. Auch die Behauptung, *„... dass die Grundwasserneubildung unter den anstehenden Böden gerade wegen ihres Speichervermögens unterdurchschnittlich ist.“* (Erwiderung, 13.12.2018 auf meine Einwendung vom 19.01.2018) ist nicht belegt. Da es sich um wasseraufnahmefähige, ebene Flächen handelt, ist Oberflächenabfluss vernachlässigbar, was bedeutet, dass der Abfluss der Wasserbilanz der Grundwasserneubildung entspricht. So ist während der Vegetationsruhe die Grundwasserneubildung höher als die Verdunstung. Die Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und Verdunstung, d. h. Abfluss = Niederschlag – Verdunstung) ist von Oktober bis März deutlich positiv und trotz negativer Bilanzen von April bis September auch im Jahresmittel positiv. Die größeren Wasserbilanzen in den

#### Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auch dieser Einwand wurde bereits ausführlich behandelt. Zwar ist von einer verminderten Grundwasserneubildung im direkt betroffenen Gebiet und seines näheren Umfeldes zu rechnen; in keiner Weise wirkt sich dies aber auf den Wasserhaushalt der Region aus, da die Entwässerung weiterhin über ein Grabensystem (in gedrosselter Form) über die Horloff erfolgt und die Grundwasserneubildung unter den wenig durchlässigen Lössböden unterdurchschnittlich ist (s. unten). Die gesetzlichen Bestimmungen werden durchweg eingehalten. Bezüglich des Hochwasserschutzes sei auf die Ausführungen oben verwiesen.

#### Zu 5a. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die zitierten Angaben sind korrekt und fachlich untermauert. Eine Gefährdung des Grundwassers bedingt zum Einen eine erhöhtes Risikopotenzial, was einem Logistikbetrieb auf befestigten Fahr- und Hofflächen nicht zu attestieren ist, zum Anderen eine erhöhte Verschmutzungsanfälligkeit des Grundwassers. Eine solche ist bei schluffigen und damit schwer durchsickerbaren, tiefgründigen Böden aber nicht gegeben.

#### Zu 5b.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie bereits dargelegt, geht die Annahme einer nahezu vollständigen Versickerung des Regenwassers auf Ackerböden fehl. Die Angaben im Umweltbericht sind hingegen belegbar. Sie basieren auf den seit Jahrzehnte bekannten Eigenschaften der Böden und des Versickerungsverhaltens unterschiedlicher Bodenarten.  
Die im Umweltbericht zitierten pauschalen Angaben zur Verschmutzungsempfindlichkeit basieren allein auf der Eigenschaft der Lössböden als Porenleiter und sind örtlich in Abhängigkeit von Gründigkeit, Grundwasserflurabstand, Topografie und Nutzung zu konkretisieren, was für das Plangebiet auch über das vorliegenden Baugrundgutachten erfolgt ist.

5c.

Mittelgebirgen beinhalten zum großen Teil auch Oberflächenabfluss und sind bedingt durch höhere Niederschläge und geringere Verdunstung als in der Wetterau.

Selbst in den erneut offengelegten Unterlagen ist folgendes zu lesen:

„Das Gebiet liegt ... sowie innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter).“ (Umweltbericht S. 15-16)

Selbst wenn die Grundwasserneubildung unterdurchschnittlich wäre, so wäre sie dennoch nicht vernachlässigbar. Für die Region ist sie von großer Bedeutung und der Erhalt von Grundwasserneubildungsfläche besonders wichtig. Das belegt auch der RegFNP, in dem die Flächen als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (qualitativ, quantitativ) ausgewiesen sind.

Dies ist selbst in den offengelegten Unterlagen an anderer Stelle wie folgt ausgeführt:

„Neben diesen Zielen sind folgende Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 auf Ebene des FNP und der örtlichen Bauleitplanung abwägungsbeachtlich:

Grundwasser (6.1)

G 6.1.7

Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

...“. Der Aspekt, dass durch das Vorhaben die Grundwasserneubildung auf mindestens 24 ha unterbunden würde, muss bei der Abwägung ausreichend beachtet werden und ein hohes Gewicht erhalten, womit auch aus diesem Grund das Vorhaben abzulehnen ist.

6.

- o **Vernichtung von 24 ha Kaltluftentstehungsgebiet und Beeinträchtigung des Klimas durch Versiegelung.** Versiegelung verstärkt den Klimawandel und verschärft auch die Folgen des Klimawandels, wie z. B. bei Starkregenereignissen (s. o.). Diese Folgen des Klimawandels sind seit einigen Jahren deutlich spürbar: Wetterextreme nehmen zu, Grundwasserstände und Trockenwetterabflüsse in den Gewässern sinken, Trinkwasserressourcen werden knapper, aber Oberflächenabflüsse, Hochwässer und Spitzenabflüsse, Überschwemmungen und Überflutungen nehmen zu, werden immer höher und verheerender, richten große Schäden an. Dies wird nicht nur verursacht durch die Wetterextreme selbst, sondern insbesondere auch dadurch, dass die Böden immer weniger Wasser aufnehmen können, immer weniger versickern kann. Dies ist bedingt durch vor allem immer noch zu hohe Bodenversiegelung und schädliche Bodenveränderungen, Abholzung von Wäldern usw.

### Zu 5c.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Maßgeblich für die Bewertung im Umweltbericht ist neben dem vergleichsweise niedrigen Grundwasserspiegel (2,4 m bis mehr als 4 m u. GOK) auch der Umstand, dass Porenleiter nur im sog. gesättigten Fließen einen hohen Durchsatz erreichen. In mehr oder weniger trockenen Bodenhorizonten sind die Adhäsions- und Kohäsionskräfte in den Poren so hoch, dass das Wasser nur sehr langsam in tiefere Schichten gelangt. Über den Sommer ist deshalb nicht selten mit einer weitgehenden Verdunstung des Wassers aus den oberen Horizonten zu rechnen. Diese Eigenschaften sind auf Ackerböden besonders stark ausgeprägt, da diese schneller abtrocknen, der Sonne ausgesetzt und in aller Regel drainiert sind, d.h. ein gesättigtes Fließen durch alle Horizonte nur noch in Ausnahmefällen (lang andauernde Niederschlagsperioden mit geringen bis mäßig hohen Niederschlagsraten) eintreten. Dies – und nicht die zweifellos stark in den Boden eingreifende Bebauung – ist Ursache für die ungünstiger werdenden Niederschlagsbilanzen in der Wetterau.

### Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die kleinklimatischen Eigenschaften eines Gebiets sind zunächst wertneutral, da Luftmassen auf einen Konzentrationsausgleich abzielen. Der (eher unnatürlich hohen) Kaltluftproduktion von Ackerflächen den Rang einer „Funktion“ zuzubilligen, macht deshalb nur dann Sinn, wenn diese Kaltluft unterhalb des Entstehungsgebiets auch benötigt wird und diese aus dem Quellgebiet dorthin abzufließen vermag. Keinesfalls ist die These haltbar, die Überbauung von 30 ha ackerbaulich genutzter Kaltluftentstehungsfläche würde den Klimawandel beschleunigen, denn die gleichen Flächen neigen im Sommer gerade aufgrund ihrer Abstrahlungseigenschaften zu einer starken Erwärmung. Diese ist zwar auch Dach- und Hofflächen zu eigen, aber die Differenzen sind (vor allem bei Einsatz von energieabsorbierender Photovoltaik und Begrünung der Freiflächen) im globalen Maßstab marginal. Auf allen Ebenen ist die Erarbeitung tragfähiger Konzepte notwendig, die eine Anpassung an den Klimawandel beinhalten. Diese können jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens erstellt werden.

- 6a. Die geplante Fläche liegt im Naturraum Horloffniederung, einem wichtigen Kaltluftentstehungsgebiet. Versiegelte Flächen verdunsten aber kein Wasser mehr, tragen im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft bei. Im Gegenteil: Sie adsorbieren viel Wärme und große versiegelte Flächen heizen die Luft mehr auf als unversiegelte Flächen, an sehr warmen Tagen um bis zu ca. 10 °C mehr. Hinzu käme die Erhitzung durch die Abwärme der Kühlanlagen des Logistikzentrums und des hohen Verkehrs auf der Fläche und deren Umgebung (täglich 1500 LKW und 2000 PKW Zu- und Abfahrten). Wärmere Luft kann mehr Wasserdampf aufnehmen. Das fördert die Bildung von Gewittern und auch von Stürmen, da mehr Energie für Winde zur Verfügung steht. Somit erhöht sich auch das Unwetterpotential. Die Auswirkungen blieben sicher nicht nur auf das Lokalklima begrenzt, sondern würden die ganze Region bis hin nach Frankfurt betreffen. Die Großstadt, die auch auf die Frischluftzufuhr aus unserer Region angewiesen ist, stöhnt in heißen Sommern unter der extremen Erhitzung durch die Versiegelung.
- Der Klimaaspekt wird in den Planungsunterlagen zu wenig beachtet bzw. die negativen Auswirkungen nicht benannt bzw. verharmlost, vielleicht weil der reg. FNP die Fläche nicht als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausweist. Dies ist vollkommen unverständlich, da diese besten Böden mit ihrer hohen Wasserspeicherfähigkeit auch bei anhaltender Hitze und langen Trockenphasen am längsten Wasser verdunsten und damit die Luft kühlen und das bei gleichzeitiger Pflanzen- oder Lebensmittelproduktion!! Wenn eine Änderung am Regionalplan / FNP 2010 erforderlich ist, dann dass Flächen mit besten Böden auch als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen werden und auch aus diesem Grund keine Versiegelung zugelassen wird!
7. ♦ **Wölfersheim** hat jetzt schon mit 14,4% einen sehr hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche, höher als der Wald- und Grünlandanteil zusammen (13 %).  
Das geplante fast 33 ha große REWE-Areal ist ungefähr so groß wie die gesamte Siedlungsfläche meines Wohnortes Wohnbach. Die durch die bis 35 m hohen Bauwerke und Parkplätze versiegelten Flächen wären sogar wesentlich größer als die der lockeren Dorfbebauung mit vielen Gärten und Grünflächen. Zudem sind die Gebäude in Wohnbach nur ca. 7 – 9 m hoch und sie sind in „einem Trichter versteckt“.
8. ♦ **Natur.** Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine wichtige Funktion für die Offenlandarten, als Rast-, Nist-, Brutfläche sowie als Nahrungs- und Lebensraum. Betroffen sind v. a. die gesetzlich geschützten Vogelarten wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn, Grauammer, Wiesenschafstelze, Rotmilan, Mäusebussard, Weißstorch und Kranich sowie Fledermaus- und Insektenarten. Neben dem Verlust von Lebensraum, den negativen Auswirkungen des veränderten Gebietswasserhaushalts und des Lokalklimas ist durch den 24h-Betrieb eine erhebliche Lichtverschmutzung der Umgebung zu erwarten. Dies kann jeweils für sich aber auch im Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer

#### Zu 6a.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In Ergänzung der bisherigen Ausführungen sei ergänzt, dass die Frage der Fahrbewegungen im Hinblick auf das Weltklima auf lokaler Ebene keine Bewertung ermöglicht, da das Logistikzentrum lediglich oder doch zumindest in wesentlichen Teilen eine Verlagerung bestehender Verkehrsströme nach sich ziehen wird, im regionalen Maßstab also keine grundlegende Veränderung erkennbar ist. Lokal beachtlich ist hingegen die Frage eine möglichen lufthygienischen Belastung von Ortslagen, die durch die Wahl des Standortes an der Autobahnauffahrt vorliegend als sehr günstig einzustufen ist. Die sich aus dem Flächenverbrauch ergebende Problematik ist bekannt, richtet sich aber an die Landes-, vor allem aber an die Bundespolitik, da eine wirksame Verringerung des Flächenverbrauchs ohne gravierende Benachteiligung der wirtschaftlichen Entwicklung einzelner Regionen nur bundeseinheitlich möglich sein wird. Und auch eine solche bedarf einer sorgsam Abwägung mit anderen wichtigen öffentlichen Belangen, da sie nachhaltige Auswirkungen auf den Wohlstand des Landes und seiner BürgerInnen und auch auf das Sozialsystem in Deutschland haben wird. Es ist unbestreitbar, dass der fortschreitende Verbrauch gerade landwirtschaftlich genutzter Flächen auf Dauer gestoppt werden muss. Dieses Ziel entzieht sich aber den Möglichkeiten einer einzelnen Kommune, vor allem, wenn ein Vorhaben - wie das hier geplante - allein schon aufgrund seiner Ausdehnung und logistischen Anforderungen nicht durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Innenentwicklung ermöglicht werden kann.

#### Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Für die genannten Großvogelarten und die Fledermäuse stellt das Plangebiet einen fakultativen, aber nicht essentiellen Jagdlebensraum dar, der keinerlei Eigenschaften aufweist, die den Verdacht begründen würden, dass seine (potenziellen) Funktionen nicht auch in der großräumigen Ackerflur außerhalb des Gebiets erfüllt würden. Solche wären beispielsweise eine großflächige Extensivnutzung ohne Pestizideinsatz in Verbindung mit strukturellem Reichtum aufgrund kleinerer Schlaggrößen.

Für die aufgeführten Offenlandarten Feldlerche, Rebhuhn, Grauammer und Schafstelze werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf nicht weniger als 5 ha bislang intensiv genutzter Ackerflächen durchgeführt. Ein reichhaltiges Insektenleben ist im Plangebiet indes nicht mehr vorhanden. Auch diese Artengruppen profitieren von der pestizidfreien „Dreifelderwirtschaft“ auf den Ausgleichsflächen.

Vorhaben in der Region zu negativen Auswirkungen auf das Vorkommen von geschützten und gefährdeten Arten führen. Neben dem Eintreten von Verbotstatbeständen des BNatSchG zum Artenschutz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura2000-Gebietes 5519-401 zu befürchten. Das Vorhaben verstößt gegen die entsprechenden Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zum Gebiets- und Artenschutz und die EU-Vogelschutzrichtlinie sowie die FFH-Richtlinie. Die dazu vorgelegten Unterlagen, wie die NATURA-2000-Prüfung sind unzureichend. Es fehlen vollumfängliche Untersuchungen zum Gebiets- und Artenschutz.

9. **Landschaft und Blickachsen.** Das Logistikzentrum von REWE würde auf freiem, ebenem Feld entstehen, die Landschaft beherrschen und Blickachsen zerstören. Es wäre mit 660 m Länge, 175 m Breite und 25 bis 35 m Höhe ein Bauwerk von immenser, für die umgebende Nutzung unangemessener Größe, wie es in der Wetterau bisher nicht vorkommt. Es bedingt eine hohe Landschaftszerstörung und bewirkt eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes bzw. den Verlust der Eigenart der Wetterauer Landschaft. Die neue Zusatzbewertung „Landschaft“ stellt die Auswirkungen auf die Landschaft nur unzureichend dar. Die Bewertung ist wegen fehlender Karte mit den erwähnten Flächen nicht nachvollziehbar. Die bisherigen Veröffentlichungen der Gemeinde Wölfersheim und von REWE verharmlosen die Größe und die wahren Ausmaße.
10. **Lichtverschmutzung.** Taghelle Beleuchtung auch nachts an allen Wochentagen, also auch samstags und sonntags. Durch den 24h-Betrieb ist eine erhebliche Lichtverschmutzung zu Lasten von Mensch und Natur (Insekten) zu befürchten.
11. **Verkehr und Lärm.** Die Unterlagen zur Verkehrsführung über die Verbindung der K 181 zur B 455 und BAB 45 von täglich 1500 LKW- und 2000 PKW-Fahrten sind unklar. Sie lassen erhebliche Probleme auch bzgl. der Lärm- und Schadstoffbelastung erwarten. Bei Staus oder Sperrung auf der BAB 45 ist ein erheblicher zusätzlicher LKW-Verkehr durch Wölfersheim und Echzell zu befürchten. Auch für Wohnbach und ebenso Münzenberg ist dies absehbar. Selbst ohne Stau oder Sperrung würde der Verkehr Richtung Süden und insbesondere Norden die kürzere Mautvermeidungsstrecke durch Wohnbach und Münzenberg zur Auffahrt Münzenberg der BAB 45 wählen. Umgekehrt genauso. Besonders für LKW ist dieser Weg nicht nur kürzer und mautsparend sondern auch schneller. Wohnbach leidet schon jetzt unter einer übermäßigen Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung durch die Anlieferungen zur Biogasanlage. Auch nachts donnern die großen, lauten Traktoren mit ihren Anhängern über die L 3136 direkt an Wohnhäusern und Schlafzimmern vorbei. Bei den REWE-LKW bzw. den Zulieferern würde das nicht anders sein. Auch die „Atemzeit“ mit ihren ruhebedürftigen Kindern liegt direkt an der Straße und wäre betroffen. Weiterer zusätzlicher Verkehr, insbesondere LKW ist unzumutbar / nicht hinnehmbar. Wohnbach und Münzenberg werden weder in der schalltechnischen Untersuchung noch in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Ein Nachweis für eine sichere Verkehrsführung und ausreichende Ver-

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet Wetterau wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch eine Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen, die sich ausgiebig auch mit der Frage von Randeffekten durch das Vorhaben auseinandersetzt. Für die im Gebiet selbst betroffenen Arten werden geeignete Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt. Die Bestimmungen des BNatSchG oder der FFH-Richtlinie werden nicht verletzt. Die Einlassungen der Einwenderin werden im Übrigen nicht begründet, weshalb es hier keiner weitergehenden Erläuterungen bedarf.

#### **Zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Dass ein Vorhaben dieser Größenordnung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsempfinden hat, ist unstrittig. Aber es ist auch zu berücksichtigen, dass der ausgewählte Standort für die Naherholung keine Bedeutung besitzt und durch Autobahn und Bundesstraße stark vorbelastet ist.

Die Lage des Gebiets ergibt sich aus den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit wird durch die geringe Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets begründet. Gerade die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die „Lichtverschmutzung“ zu beachten, denn der Offenlandbereich zwischen Wölfersheim und Echzell wird bereits heute durch den Straßenverkehr erheblich mit nächtlicher Beleuchtung belastet. Gleichzeitig ist die Sensibilität einer intensiv genutzten Agrarlandschaft dieser Eingriffswirkung gegenüber deutlich geringer als beispielsweise in einer naturnahen Flussaue oder in Waldnähe.

#### **Zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Einwenderin geht von der fälschlichen Annahme aus, dass das Gelände des Logistikbetriebs nachts taghell erleuchtet würde. Tatsächlich erfolgt die Beleuchtung bedarfsorientiert und mit erheblich geringeren Beleuchtungsstärken. Die Beleuchtung des Logistiklagers ist zudem so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit auf dem Gelände gegeben ist, eine darüber hinausgehende Ausleuchtung jedoch möglichst unterbleibt. Hierzu dienen energiesparende LED-Lampen mit geringem Abstrahlwinkel und geringem UV-Anteil, wodurch die Lockwirkung für nachtaktive Insekten erheblich gesenkt wird. Dennoch wird es nicht zu vermeiden sein, dass das Logistiklager künftig auch im Dunkeln sichtbar sein wird. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird derzeit eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Lichtimmissionen bearbeitet. Aufgrund der offenkundig nicht vorhandenen rechtlichen Relevanz für das weitab der Ortslagen liegende Gebiet (es gibt für die Maßstabebene der Bauleitplanung im Übrigen auch keine rechtlichen Vorgaben oder Gebietskennwerte) dient die Ausarbeitung vor allem als Hilfestellung für die konkrete Planung des Logistikzentrums, soll aber eben auch Aussagen zum Erfordernis minimierender Maßnahmen liefern.

**Zu 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im Straßennetz eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Visualisierung der Verkehrsströme erstellt, die das o.g. Ergebnis stützt. Der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

Die planbedingten Zusatzverkehre verteilen sich bei den Lkw auf 75 % auf der A 45 und 25 % auf die B 455. Bei den Pkw (Mitarbeiter) erfolgen 36 % der Fahrten über die A 45 und 64 % über die B 455. Entsprechend dem Verkehrsgutachten erfolgen keine Fahrten über das öffentliche Verkehrsnetz (u. a. L 3136) durch die Ortsteile Wohnbach und Münzenberg. Durch den planbedingten Zusatzverkehr auf der A 45 erhöht sich die Lärmbelastung im Abschnitt westlich der AS Wölfersheim um 0,3 dB(A) tags bzw. 0,5 dB(A) nachts und liegt damit deutlich unter der Hörbarkeitsschwelle. Da die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch die von der A 45 ausgehende Lärmbelastung in den OT Wohnbach und Münzenberg nicht erreicht werden, ist die geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung hinnehmbar.

kehrqualität wird in den Unterlagen nicht geführt. Die Angaben zu den zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Verkehr sind nicht plausibel und nicht nachzuvollziehen. Die offen gelegten Unterlagen sind somit auch in diesem Punkt unvollständig.

12. ♦ **Ressourcenverbrauch:** Das Logistikzentrum würde einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch haben. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Da der Ressourcenverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, würde REWE nicht die wahren Kosten zahlen. Zentralistische Konzepte werden so gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
13. ♦ **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht dem ursprünglichen Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Obwohl es im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen gibt, wurden diese Alternativen nicht ernsthaft geprüft oder ohne Abwägung mit Wölfersheim verworfen. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf den besten Böden der Wetterau und Deutschlands ist nicht zwingend erforderlich. Ich verweise auf die Klagebegründung(en) der Klage des BUND im Namen des Aktionsbündnisses Bodenschutz Wetterau. Der jetzt angedachte Zuschnitt der Fläche widerspricht zudem dem Raumordnungsziel, Landwirtschaftsflächen nicht mehr als nötig zu zerschneiden bzw. das Feldwegenetz zu unterbrechen.
14. ♦ **Sonstiges**  
○ **Mängel / Defizite, Widersprüche und „Missverständnisse“**  
In den offengelegten Unterlagen finden sich nicht belegte Behauptungen, Widersprüche und „Missverständnisse“. Einige habe ich oben bereits angesprochen, aber sicher sind mir nicht alle aufgefallen. Im Folgenden nenne ich ein paar Beispiele.  
Zur Topografie des Geländes ist zu lesen:  
*„Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche. Der Bereich fällt von Süden nach Norden von rd. 154 müNN auf rd. 150 müNN.“*  
Diese Aussage ist nachweislich falsch und ist auch noch in der erneuten Offenlage so zu finden.  
Zur Größe der versiegelten und der unversiegelten Fläche bzw. der begrüntten Fläche finden sich in den Unterlagen unterschiedliche Angaben.
15. ○ Insbesondere möchte ich noch näher auf die **Regenwasserableitung** eingehen: Die zulässige Regenwasserableitung von dem Gelände bzw. die Einleitung in den Waschbach beträgt laut der Unterlagen 450 l/s. Angeblich handelt es sich hierbei um den „natürlichen Abfluss aus dem unversiegelten Urgelände.“ Auf der sogenannten „Bürgerversammlung“ bzw. dem Info-markt der Gemeinde Wölfersheim am 18.12.2018 konnte oder wollte man mir auf Nachfrage nicht erklären, wie dieser zu hohe Wert begründet ist und

#### **Zu 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Der Ressourcenverbrauch und dessen Konsequenzen sind auf Bundesebene zu behandeln. Es sei aber darauf hingewiesen, dass der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Auch der Wasserverbrauch (neues Logistikzentrum) wird im Vergleich mit dem Verbrauch an den beiden bestehenden Standorten geringer ausfallen. Ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.

#### **Zu 13.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, die der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen.

Die Ausführungen zum angeblichen Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB liegen neben der Sache. Sie verkennen, dass mit Bescheid des RP Darmstadt vom 26.10.2017 die Zielabweichung von den nebenstehend beschriebenen Zielen des Regionalplans Südhessen/RegFNP zugelassen, später mit Sofortvollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt wurde. Damit liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

#### **Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Angaben zur Topografie werden geprüft. Sie sind nicht planungserheblich. Die Angaben der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sind korrekt, wurden zur 2. Offenlage aber noch einmal geprüft und aktualisiert. Scheinbare Widersprüche können sich daraus ergeben, dass die Flächenermittlung auf den Festsetzungen basiert. Nicht überbaubare Flächen sind beispielsweise nicht gleichzusetzen mit begrüntten Flächen.

#### **Zu 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Hinsichtlich der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in den Waschbach ist nicht von Verstößen gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie oder den Hochwasserschutz auszugehen, da die festgesetzten Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und von dieser genehmigt werden.  
Vgl. Ausführungen zu 4 und 5.

worauf er beruht. Es wurde nur gesagt, dass die Untere Wasserbehörde diesen so angegeben hätte, resultierend aus dem Wert von 15 l/s \*ha. Dieser Wert ist **um ein Vielfaches zu hoch** angesetzt. Auf telefonische Nachfrage bei der UWB wurde mir dies bestätigt. Es wurde von einem üblichen Wert / Standardwert oder Mittelwert ausgegangen. Dieser wird abgeleitet aus dem zweijährigen 10-Minuten-Niederschlagsereignis (11 mm in 10 Minuten). Dabei sind aber in diesem Fall wichtige Faktoren für den konkreten Standort, wie z. B. die Hangneigung nicht berücksichtigt worden, d. h. für die hängigen Flächen oberhalb Wohnbach könnte dieser Wert von 15 l/s\*ha zutreffen, aber bei weitem nicht für diese für das Logistikzentrum vorgesehene ebene Fläche. Nach kurzer Diskussion mit dem zuständigen Bearbeiter an der UWB über die Standortverhältnisse bestätigte er, dass der natürliche Abfluss auf der ebenen, wasseraufnahmefähigen, unversiegelten Fläche wahrscheinlich ca. 2 l/s \* ha beträgt bzw. für ca. 30 ha ca. 60 l/s. Auch dieser Wert erscheint noch hoch in Bezug auf die „normale“ Abflussspanne des Waschbaches. Sein Einzugsgebiet ist 2.646 ha groß (Gewässerkundliches Flächenverzeichnis Hessen). Er hat aber bei ca. mittlerem Niedrigwasserabfluss nur einen geschätzten Abfluss von wenigen l/s, bei hoher Wasserführung von wenigen 10er l/s. (Telefonisch nachgefragt bei der UWB). Vielleicht basiert der zu hohe Wert von 450 l/s auch auf einem „Missverständnis“, ähnlich dem „Missverständnis“, das erst nach Kritik am Trinkwasserverbrauch aufgedeckt wurde. Auch aufgrund von nicht belegten Behauptungen, Widersprüchen und Missverständnissen darf das Vorhaben nicht zugelassen werden. Fragen zur Kühlung / der Kühlanlagen bzw. warum deren Trinkwasserverbrauch im Vorentwurf mehr als das Zehnfache des jetzt im Entwurf angegebenen Wertes betrug und wie es zum diesbezüglichen „Missverständnis“ kam, wurden mir an den Infoständen am 18.12.2018 und auch später nicht beantwortet.

16. o **Grundsätzlich** bestehen erhebliche Zweifel, ob alle Umweltfolgen, deren Umfang und erforderlicher Detaillierungsgrad in den Unterlagen dargestellt sind. Dies ist u. a. auch aus den folgenden Zitaten aus den offengelegten Unterlagen selbst abzuleiten:  
*„Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit von ...“*  
*„... Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. ... Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2).“*  
Vertreter der Gemeinde behaupten immer wieder: *„Es gibt nur Vorteile für die Gemeinde.“* Dies zeigt, dass man sich nicht so intensiv mit den Umweltfolgen beschäftigt hat, wie ebenfalls immer beteuert wird. Selbst die von der Gemeinde gefilterten, „zensierten“ Umweltfolgen, wie sie in den offengelegten Unterlagen verharmlosend präsentiert sind, zeigen erhebliche Be-

#### Zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ entsprechen den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens. Diese wiederum bilden die Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim. Gleichzeitig wird damit § 1 Abs.4 BauGB Rechnung getragen, demzufolge Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Die Gemeinde Wölfersheim hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung auch mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und zur Auswirkung von Lichtemissionen sowie eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

eintrüchtigungen, die ignoriert oder noch kleiner geredet wurden und in der Abwägung nicht gewürdigt sind.

Diverse, schon seit Mitte Januar 2019 (noch vor Ablauf der Frist der 2. Offenlage) in der Presse zitierte Äußerungen von Gemeindevertretern lassen befürchten, dass treffende Gegenargumente der aktuellen Einwendungen wiederum ignoriert werden sollen: „Die SPD ist einhellig der Meinung, dass das Projekt so durchgeht ...“ weiter: „Die zweitgrößte Fraktion, die CDU, werde bei dem 650 m langen und 36 m hohen Lager mit allein 1500 LKW-Bewegungen am Tag ebenfalls nicht umfallen“. Diese Äußerungen zeigen deutlich, dass Wölfersheimer Politiker, geblendet von angeblichen Vorteilen, die Absicht haben, Umweltargumente bzw. Nachteile nicht zu beachten, nicht zu würdigen und nicht zu gewichten.

Zwar will ich grundsätzlich annehmen, dass Politiker nach bestem Wissen und Gewissen entscheiden und zum Wohle der Bürger handeln. Aber dieses Bauvorhaben trägt allenfalls zu einem kurzfristigen wirtschaftlichen Vorteil der Gemeinde bei. Ich sehe stattdessen nicht nur mensch-, klima- und umweltschädigende Beeinträchtigungen sondern auch große Risiken für die Attraktivität der Gemeinde, bezweifle die Nachhaltigkeit der zugesagten Arbeitsplätze, sehe großes Konfliktpotential mit den angrenzenden Nachbargemeinden (Echzell, Hungen, Münzenberg) und vermute einen nachhaltigen Schaden für die seit Jahren regierende Wölfersheimer SPD. Ich bitte Sie daher, tatsächlich einmal die Risiken in die Abwägung einzubeziehen. Entscheidungen zu revidieren sind kein Zeichen von Schwäche, sondern von Größe und Stärke durch Bürgerzugewandtheit, kritischer Reflektion und einer nachhaltigen Entscheidungsfindung.

- o Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebiete immer größer, wenn sich erst einmal die erste Firma niedergelassen hat. Nach Angaben des Wölfersheimer Bürgermeisters, Herrn Eike See vom 16.09.2018 bei einem Treffen auf dem Echzeller Römerhof würde dies auch in diesem Fall nicht anders sein. Herr See wird sich dem nicht verschließen, wenn sich weitere Firmen in diesem Gebiet niederlassen wollen. Im Gegenteil: er würde es sogar forcieren.

17. ♦ **Gesamtwertung und Fazit:** Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums wird die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zerstören. Die Versprechungen von REWE von „Verantwortung für Nachhaltigkeit“, „regionalen Produkten frisch vom Acker“ werden in ihr Gegenteil verkehrt. Zahlreiche Gutachten sowie die Stellungnahmen der Dezernate des RP Darmstadt und des Wetteraukreises weisen auf erhebliche und grundlegende Umweltfolgen sowie Planungsmängel hin und wurden ignoriert.

Ohne ausreichende Aufklärung der vorgenannten Auswirkungen auf den Raum, ist eine Abwägung fehlerbehaftet und lässt wichtige raumbezogene Auswirkungen unberücksichtigt. Ich gehe davon aus, dass unter Würdigung

#### Zu 17.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Vorhaben ist zulässig (vgl. Ausführungen zu Ziffer 12). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB wurde vollständig durchgeführt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 18.12.2017 – 19.01.2018 (einschl.), formale Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 21.12.2018 - 01.02.2019 (einschl.) – während dieser Zeiträume langen nach vorhergehender öffentlicher Bekanntmachung die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Wölfersheim zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und wurden zudem ins Internet eingestellt. Zusätzlich wurde im Dezember 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten. Sämtliche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens relevanten Unterlagen wurden offengelegt.

Stellungnahme und Einwendung gegen den  
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG  
– erneute Offenlage ab 8.4.2019  
Seite 12 von 12

und angemessener Gewichtung der angesprochenen negativen Auswirkungen auf Mensch, Landschaft, Landschaftswasserhaushalt und Klima der Bebauungsplan nicht zugelassen werden darf.

Die Abwägungen der Regionalplanung wurden nicht durchgeführt, daher ist der Bebauungsplan nicht aus der Regionalplanung entwickelt und kann nicht bestandskräftig werden. Entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde keine Bürgerbeteiligung durchgeführt, sondern nur eine Präsentation der Firma REWE. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden. Ebenso wurden entgegen der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die ausliegenden Unterlagen nicht vollständig ausgelegt.

18.

Ich bin persönlich betroffen, da ich seit über 25 Jahren in Wohnbach an der L 3136 wohne. Es ist schockierend, dass für dieses, für Mensch, Umwelt und Natur der Region belastende Vorhaben mehr als 30 ha besten Bodens in Anspruch genommen werden sollen. Und Versiegelung kann man nicht als Umnutzung von Boden bezeichnen, sondern das ist unwiederbringliche Vernichtung von Boden! Und es geht hier um noch viel mehr als besten Boden für Lebensmittelerzeugung oder landwirtschaftliche Nutzung. Denn Bodenschutz ist auch Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Überflutungsschutz, Naturschutz, Grundwasserschutz und nicht zuletzt Klimaschutz! Selbst Schüler demonstrieren seit Mitte Dezember 2018 regelmäßig (friday for future) und zunehmend für eine bessere Klimaschutzpolitik und kritisieren, dass in der Politik wirtschaftliche Interessen Vorrang vor Klimaschutz bekommen und damit auf Kosten ihrer Zukunft gehandelt wird.

Falls das gigantische Logistikzentrum tatsächlich entstehen sollte, würde die Lebens- und Umweltqualität der Region deutlich verschlechtert werden. Es ist ein Hohn, dass die Fraktionen von CDU, FWG und SPD des Wölfersheimer Gemeinderates vermitteln wollen, dass dieses Logistikzentrum u. a. verbunden wäre mit „Lebensqualität für alle“. Die Eigenart der Wetterau als Natur- und Kulturlandschaft und Grundlage für das Gefühl von Identität und Heimat ginge verloren.

Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Eingangs sowie Berücksichtigung meiner Stellungnahme / meiner Einwendung.

Mit freundlichen Grüßen

13.05.2019

**Zu 18.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**  
(vgl. Ausführungen zu Ziffer 16.)

Von: [REDACTED]  
Gesendet: [REDACTED]  
An: beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com  
Betreff: Vernunft?

Hallo,  
mit Bestürzung les ich von der geplanten Betonversiegelung besten Ackerbodens. Wer plant denn solchen Schwachsinn und noch schlimmer wer genehmigt das?  
In Zeiten von Trockenheit und Dürre ausgerechnet den speicherfähigsten Boden so kaputt zu machen, das ist mit Frevel nicht mehr zu bezeichnen. Das ist schlichtweg Blödsinn. So viele ha für ein Zentrum? Gibt es denn keinen anderen Standort dafür? Wofür braucht man diese Größe, wo nicht nur die Ernährungsgrundlage für viele Menschen zerstört wird sondern die Versiegelung noch viel weitreichendere Probleme schafft?  
Ich fordere Sie auf, diese Pläne sofort ersatzlos auf Eis zu legen. Suchen Sie einen anderen Standort und überlegen Sie, ob Sie den Größenwahnsinn verantworten können und wollen.

Erzürnte Grüße  
[REDACTED]

24. [REDACTED]

## Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

### Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Logistikpark Wölfersheim A 45“ entsprechen den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens. Diese wiederum bilden die Grundlage für die Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim. Gleichzeitig wird damit § 1 Abs.4 BauGB Rechnung getragen, demzufolge Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Die Gemeinde Wölfersheim hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung auch mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild sowie parallel zum Aufstellungsverfahren eine gutachterliche Stellungnahme zu Lichtimmissionen eingeholt.

Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden sowohl im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und waren ebenfalls Gegenstand der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erfolgten Abwägung. Zudem werden sie von der Gemeinde Wölfersheim bei ihrer Planungsentscheidung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

## Teil 1

Der Einwand bezieht sich auf eine Passage aus:  
Begründung zum Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"  
Planstand: Nov. 2018

S. 16/17

*Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen ergibt sich unmittelbar aus der Ausweisung des jeweiligen Gebietstyps. Da der bundeseinheitliche Katalog standortspezifische Besonderheiten jedoch nicht abzubilden vermag, sind im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen auszuschließen oder in andere Gewerbegebiete der jeweiligen Gemeinde zu verweisen.*

*In dem vorliegenden Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ werden folgende Modifizierungen vorgenommen:*

*Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind **keine Einzelhandelsbetriebe** auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eines der Ziele der Raumordnung, niedergelegt unter Ziffer 2.4.3-6 (Z) des RPS, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen.*

### Einwand:

1. Vorweg: Die Ausweisung des Gebiets als Logistikpark suggeriert, dass sich hier mehrere Logistikbetriebe ansiedeln können und sollen. Das ist nicht der Fall. Dementsprechend sollte das Gelände schlicht als Logistikfläche für ein Einzelvorhaben bezeichnet werden.
2. Ich gehe davon aus, dass mit der Abkürzung RPS der Regionalplan Südhessen gemeint ist. Dort findet sich nach meiner Recherche kein Ziel mit der Ziffer 2.4.3-6 (Z). Ich bitte hier um Herstellung eines eindeutigen Bezugs (mit Zitat) unter Angabe der Seitenzahl (vermutlich ist der richtige Bezug Ziffer 3.4.3-6).

Durch die oben zitierte Modifizierung würde REWE grundsätzlich in die Lage versetzt, auf dem Gelände Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe einzurichten. Eine solche Möglichkeit für einige dieser Betriebe würde die Wettbewerbschancen der anderen Betriebe mindern, damit den Wettbewerb untereinander stark verzerren, letztlich eine Abhängigkeit der Produzenten von REWE befördern und damit dem Gedanken der Förderung unabhängiger, regionaler Selbstvermarkter widersprechen. Unterm Strich läuft die oben zitierte Modifizierung den Intentionen des RPS in Sachen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zuwider.

### zu Z3.4.3-6 findet sich im RPS folgende Erläuterung:

3. Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einkaufszentren, in denen mehrere Hersteller ihre selbst produzierten Waren an Endverbraucher verkaufen. Aufgrund ihres

25. [REDACTED]

## Beschlussempfehlungen

### Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb dieser Gebietskategorie sind Gewerbe- wie auch Logistikbetriebe allgemein zulässig. Eine Modifizierung ist nicht erforderlich.

### Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Annahme ist korrekt. Es handelt sich hierbei um das Ziel Z3.4.3-3. „Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“ Die Festsetzung Ziffer A 1.1.1 der Textlichen Festsetzungen verfolgt das Ziel auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle auszuschließen! Sie schränkt hier die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten dort Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zu errichten weiter ein.

Verkaufsflächenumfangs, ihrer Angebotsstruktur und Betriebsform können sie sich nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung auswirken. Sie sind somit entsprechend ihres überregionalen Einzugsbereiches auf die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche abzustimmen. Aus diesem Grund sind sie nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig.

4. Steht die Vergrößerung der Zahl von Pkw-Stellflächen auf 845 (z.B. durch Bau eines Parkdecks) im Zusammenhang mit der Planung solcher Verkaufsflächen?

## Teil 2

Der Einwand bezieht sich auf eine Passage aus:  
Begründung zum Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"  
Planstand: Nov. 2018

S. 25

### Artenschutz und Kompensation

*Vorgesehen ist die Umnutzung eines großen Ackerschlag es in Form der pestizidfreien, modernen Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. mit Sommerung, Winterung und Brachfeld. 3,5 ha hiervon dienen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Das Vorhaben wird in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um seine Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können.*

*So entstehen Habitate für die artenschutzrechtlich relevante Feldlerche und andere Bewohner des ackerbaulich genutzten Offenlandes, die aufgrund der zunehmenden Intensivierung in der Landwirtschaft fast durchweg starke Bestandsrückgänge zu verzeichnen haben. Anders als durch die Anlage von Blühstreifen oder sog.*

*„Lerchenfenstern“ steht hierbei nicht die punktuelle Schaffung von Bruthabitaten, sondern die Entwicklung eines großflächigen Lebensraumes im Mittelpunkt, der neben den erforderlichen standörtlichen Bedingungen (nicht zu dichter Bewuchs, nur mäßige Stickstoffversorgung und Pestizidfreiheit) vor allem auch ein reiches Nahrungsangebot für Insekten bereitstellen soll, ohne die auch Lerchen und Rebhühner ihren Bestand nicht halten können.*

*Um dies zu erreichen, bedarf es vor allem der Entwicklung von schüttereren Ackerwildkrautfluren innerhalb der Getreidefelder, was mit konventionellen Kultursorten aufgrund der hohen Kampfkraft heutiger Züchtungen kaum mehr möglich ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, traditionelle Sorten von Roggen und Hafer, aber auch Dinkel und Emmer anzubauen. Selten gewordene Ackerkräuter sollen gezielt zugesät werden. Um die Fruchtfolge zu gewährleisten und eine Vermarktung der Erträge zu ermöglichen, sieht die Fruchtfolge zudem den Anbau von Buchweizen und Lein vor. Luzerne oder Klee dienen als Gründüngung dieser „modifizierten“ Dreifelderwirtschaft.*

*Um den Rhythmus von Winter- und Sommerfrucht sowie Brache innerhalb des Flurstücks gewährleisten zu können, wird die Fläche in zwölf „Langstreifen“ unterteilt, wodurch sich vier „Gewanne“ à drei schmaler Schläge ergeben. Jedes Feld hat somit eine Länge von rd. 140 m und eine Breite von 24 m, umfasst also rd. 1 ha. Da der systembedingte Wechsel der Dreifelderwirtschaft auf eine durch 3 teilbare Zahl von Feldern beruht, werden zwei „Zelgen“ künftig gleichartig bewirtschaftet.*

*Die Dreifelderwirtschaft ist ein langfristig angelegtes Projekt, das weit über das naturschutzfachliche und -rechtliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan hinausgeht. Für diesen ist die Neuschaffung von sieben Bruthabitaten für die Feldlerche Ziel und Verpflichtung. Die darüber hinaus gehenden Effekte können dem Ökokonto der*

### **Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ein Factory-Outlet-Center (FOC), was ja mit dieser Beschreibung gemeint ist, ist innerhalb der Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplans weder zulässig noch gewünscht.

### **Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Neben den REWE-Mitarbeitern (550 Angestellte + 20 Auszubildende) sind auch Stellplätze für Dienstleister, Besucher und Fremdfahrer vorzusehen, die mittels eigenem Pkw anreisen. Darüber hinaus überlappen sich Stellplatznutzungen im Falle von Schichtwechseln, d.h. die Pkw-Stellplätze der endenden Schicht sind noch belegt und gleichzeitig erreichen die Mitarbeiter der folgenden Schicht das Plangrundstück. Auch für diesen Fall sind ausreichende Stellplätze vorzuhalten, um Staus infolge von Parksuchverkehren zu vermeiden.

*Gemeinde Wölfersheim gutgeschrieben werden. Wie hoch diese sein werden, hängt von der künftigen Entwicklung der Fläche ab.*

Im Rahmen der 2. Offenlage wurde das für den Ausgleich avisierte Gelände nicht dargelegt. Erst im Rahmen der Bauausschusssitzung am 5.12. wurde auf Nachfrage ein Gebiet im Bereich des Schwarzenberg Grabens benannt.

5. Um beurteilen zu können, ob das avisierte Gelände überhaupt für das Vorhaben geeignet ist, bedarf es einer Potentialanalyse, ob das Gelände – insbesondere im Hinblick auf angrenzende Gehölze (Meidungsabstände) - geeignet ist. Eine solche Analyse fehlt bisher. Unklar ist auch die langfristige Finanzierung der CEF-Maßnahme (mit Monitoring).

Das Gelände soll angelegt werden, um Ersatz für das derzeit – unter den jetzigen Bedingungen der dort praktizierten Landwirtschaft - von ca. 7 Brutpaaren nutzbare Offenland-Habitat (30 ha) zu bieten. Unter den Bedingungen der Landwirtschaft der 1960er Jahre war das Habitat für 20 Brutpaare pro 10 ha geeignet.

6. Wenn wir immer nur gerade Ersatz für die immer kleiner werdenden Restbestände auf immer kleiner werdenden Ersatzflächen schaffen, dann befördern wir den Prozess, der zum Verschwinden der Arten führt. Statt dessen sollten wir den Prozess umkehren, indem wir allgemein auf allen noch verfügbaren Habitatsflächen das Fortpflanzungspotential wieder steigern.

Es wäre also grundsätzlich sinnvoller, den Landwirten in der Gegend (großflächig) finanzielle Anreize zu geben, um langfristig durch geeignete landwirtschaftliche Veränderungen das Fortpflanzungspotential der von ihnen bewirtschafteten Flächen für die bedrohten Arten zu steigern (so dass diese Flächen wieder höherwertige Habitatflächen werden).

### Teil 3

Der Einwand bezieht sich auf den Umweltbericht.

7. Der Waschbach wird durch die großflächige Versiegelung eines Teils seines Einzugsgebietes durch erhöhten hydraulischen Stress beeinträchtigt: Einerseits wird der Trockenwetterabfluss verringert (ohnehin verschärft durch Klimawandel), andererseits kommt es bei Starkregen voraussichtlich zu erheblichen (schon rein mechanischen) Belastungen auf Grund der Einleitung mit bis zu 450 Liter/Sekunde (über mehrere Stunden (ca. 10-15 Stunden)), um das auf dem versiegelten Gelände rückgestaute Regenwasser bei gedrosselt max. 450 Liter/Sekunde ablaufen zu lassen.

Zum veränderten Trockenwetterabfluss wird im Umweltbericht nichts gesagt.

Auch auf die Ökologie des Gewässers mit den darin vertretenen Arten und die Einflüsse des Vorhabens darauf wird nicht eingegangen.

Das ist jedoch bei einem solchen Eingriff erforderlich (FFH-Untersuchung).

### Teil 4

Der Einwand bezieht sich auf die "Textlichen Festsetzungen" (Stand März 2019).

*7 Ausnahmsweise kann der Kompensationsbedarf für das Gewerbegebiet (GE), der sich unter Beachtung der Festsetzungen zu 4.1, 4.2., 6.1 und 6.2 aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ergibt, pro Quadratmeter begrünter Dachfläche*

### Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote ungeachtet eines parallelen Bauleitplanverfahrens wirken, bedarf es formal nicht der Vorlage eines Ausgleichskonzeptes zur Offenlage des Bebauungsplans. Es war deshalb statthaft, die Flächen erst nach Klärung der Verfügbarkeit zu benennen.

### Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziel der Maßnahme ist nicht die Ansiedlung besagter Arten in einem bislang unbesiedelten Landschaftsraum. Das wäre gegenwärtig, wo Feldlerche und Rebhuhn in der Wetterau noch in gleichmäßiger Verteilung vorkommen, unrealistisch. Ziel ist stattdessen die Erhöhung der Brutdichte auf der Ausgleichsfläche im erforderlichen Maß. Da Dichte und Brutstandorte in Abhängigkeit von der im jeweiligen Jahr angebauten Frucht stark schwanken, ist es nicht nur zulässig, sondern geradezu geboten, den Erfolg der Maßnahme durch einen großräumigen Vergleich zu evaluieren. Hierzu wird ein Gebiet von rd. 100 ha in das Monitoring einbezogen, wodurch dann auch Rückschlüsse auf die Besiedlung der Ausgleichsflächen vor Beginn der Maßnahme möglich sind. Da der Ausgleich durch Änderung der Bodennutzung (also nicht z. B. durch Pflanzungen) erfolgt, ist er zudem kurzfristig wirksam. Die Ausführungen des Einwenders bestätigen, dass es durchaus möglich ist, die Brutdichte der Feldlerche durch eine Umstellung der Bewirtschaftung erheblich zu steigern, weshalb der gewählte Ansatz nach wie vor als zielführend betrachtet wird. Rechtlich relevant für die Bemessung des Ausgleichs ist aber nicht die potenzielle Brutdichte im Plangebiet, sondern die aktuelle, weshalb mit Recht vom Erfordernis ausgegangen wird, 7 Brutpaare (zusätzlich anzusiedeln).

### Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der zulässige Drosselabfluss wird von der zuständigen Wasserbehörde in Anwendung der einschlägigen Richtlinien vorgegeben, weshalb die Bedenken zur hydraulischen Belastung des Waschbachs nicht begründet sind.

Bezüglich des Trockenwetterabflusses sei darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch heute schon über ein Grabensystem in die Horloff entwässert. Änderungen ergeben sich nur dadurch, dass das Regenwasser nicht mehr von den (im Winter weitgehend vegetationsfreien) Ackerböden direkt abfließt, sondern zwischengespeichert und verzögert dem Waschbach zugeführt wird. Eine Veränderung des Trockenwetterabflusses ist nicht erkennbar. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Waschbach allenfalls geringfügig, weshalb es keiner vertiefenden Untersuchung seiner Ökologie bedarf.

*innerhalb des GE um 13 Punkte verringert werden, wenn eine dauerhafte Dachbegrünung durchgeführt wird. Voraussetzung für eine Anrechnung ist, dass die Dachbegrünung einen Dachflächenanteil von 10 % des jeweiligen Gebäudes nicht unterschreitet. Begrünte Flächen, die vertikal projiziert von Aufbauten wie Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind nicht anrechenbar.*

8. Dem Einwender bittet um Erläuterung, wieso im vorliegenden Fall eine Ausnahme gemacht wird und der Kompensationsbedarf für das Gewerbegebiet (GE), der sich unter Beachtung der Festsetzungen zu 4.1, 4.2., 6.1 und 6.2 aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ergibt, pro Quadratmeter begrünter Dachfläche innerhalb des GE um 13 Punkte verringert werden kann, wenn eine dauerhafte Dachbegrünung durchgeführt wird.

#### **Teil 5**

9. Wieso wird bei der Abwägung eine (reversible) Vorbelastung des Boden in einem bestimmten Areal dazu benutzt, um dessen weitere Degradierung zu ermöglichen / zu rechtfertigen? Damit wird letztlich eine Abwertungsspirale in Gang gesetzt, die letztlich zum irreversiblen Verlust des Potentials des Bodens führt. Wäre es im Sinne der Erhaltung des Potentials eines Bodens im Sinne der Nachhaltigkeit (Ziel der Hess. Landesverfassung) nicht eher notwendig, die weitere Degradierung des Boden zu verhindern?

#### **Zu 8.: Die Frage wird wie folgt beantwortet.**

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann, ob und in welchem Ausmaß die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen versehen werden können, ist eine Festsetzung der (in jedem Fall zulässigen) Dachbegrünung ebenfalls nicht möglich. Eine solche hätte – sofern sie ökologisch wirksam ist, also nicht unter den Solarpanels liegt – positive Auswirkungen auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da Dachbegrünung mit deutlich höheren Punktzahlen belegt wird als einfache Dächer. Um den eingriffsminimierenden Effekt einer Begrünung zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahme, die bei Begrünung der Dächer eine nachträgliche Anrechnung auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermöglicht.

#### **Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Es ist in der Umweltplanung üblich und rechtlich unstrittig, dass Vorbelastungen der Schutzgüter die Eingriffserheblichkeit eines Vorhabens herabsetzen.

Gemeindevorstand  
Thomas Größer  
Hauptstraße 60

61200 Wölfersheim

Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB - erneute Offenlage ab 08.04.2019

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

**ich lehne den vorgelegten Bebauungsplan ab.**

### **Begründung**

#### **Alter der ausliegenden Stellungnahmen**

1. Was sollen wir BürgerInnen und auch die TÖB mit Stellungnahmen zur 1. Offenlage?  
Die Stellungnahmen zur 2. Offenlage und deren Abwägung liegen der Öffentlichkeit nicht vor.

Daher halte ich meine Einwendung zur 2. Offenlage mit Ergänzungen aufrecht:

Die eingebrachten Einwendungen beziehen sich überwiegend auf  
- das Dokument "Gemeinde Wölfersheim **Begründung** zum Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45" Planstand November 2018, Entwurf von PlanES, Frau Schade" (angegebene Seitenzahlen)  
- die Antwort von Frau Schade auf meine persönliche Einwendung vom 18.01.2018  
- weitere Einwendungen

#### **Regionalplan (S. 5)**

2. **"Fläche II des Antrags, vgl. Abb. 2"**: Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht die Flurbezeichnung nicht hervor und die Skizze ist zu ungenau, um sie erkennen zu können.  
Welche Acker-/Grünlandzahl haben die betreffenden Flurstücke?  
Welche Acker-/Grünzahl haben die anderen "zurückgegebenen" Flurstücke?  
Diese Angaben fehlten in der Begründung.

#### **"...Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die in dieser Form nicht vollständig auszugleichen ist. ...."**

3. Die Umnutzung des Ackerbodens als Gelände für ein Logistikzentrum widerspricht in vieler Hinsicht dem Bodenschutzgesetz.  
Eine Versiegelung von ca. 30 ha besten Ackerbodens ist eine im höchsten Maß schädliche Bodenveränderung, die nicht wieder gut zu machen ist. Mit dem Bau werden ca. 30 ha Ackerboden in ihrer natürlichen Funktion sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte unwiederbringlich zerstört.

Die Funktionen dieses im weltweiten Vergleich außerordentlich guten Bodens (Lebensgrundlage zum Wachstum von Pflanzen, Tieren und Mikroorganismen, Möglichkeit zum Lebensmittelanbau, Klimaregulation, hier besonders Kaltluftzerzeugung im Zusammenhang mit dem Wasserhaushalt der Pflanzen, Grundwasserneubildung für Wasser mit besonders guter Qualität, Kohlenstoffspeicher, hervorragender Wasserspeicher) werden für immer und irreparabel zerstört - sie können nicht wieder hergestellt werden, wenn REWE oder ein Nachfolger das Gelände verlässt.

Dagegen ist eine Umstellung von konventionellem Landbau zu ökologischem Landbau, der einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Ackerfläche am dienlichsten ist, in der Regel innerhalb von 2 - 5 Jahren je nach angebauter Pflanzensorte möglich.

26. [REDACTED]

### **Beschlussempfehlungen**

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Plankarten des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) haben den Maßstab 1: 50.000 und nicht parzellenscharf. Auf dieser Ebene können insofern keine weitergehenden Aussagen getroffen werden.

**Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Das BBodSchG sieht vor, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die betreffenden Ausführungen stellen aber keine verbindliche Norm dar, sondern sind in Abwägung mit anderen Belangen und Rechtsgütern im Einzelfall zu prüfen und angemessen umzusetzen. Ein Vorhaben wie das geplante Logistikzentrum kann per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden. Die Flächeninanspruchnahme richtet sich nach dem Erfordernis und entspricht somit dem Gebot der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.

Warum hat man die 10 ha im Bereich der Flurstücke Flur 15/58, 15/59, 15/83, 15/84, 15/85 zurückgegeben, die fast zu 100% in Gelände mit Ackerzahlen von 30 - 50 liegen?

#### **Bodenschutz:**

4. "Laut Empfehlung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO2003 u. 2009) sowie von Studien zum Thema Bodenfunktionsbewertung sind folgende Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen mit den entsprechenden Kriterien von besonderer Relevanz in Planungsverfahren (LAMBRECHT et al. 2003; PETER et al. 2009a, 2009b, PETER et al. 2011):
- Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit,
  - Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien,
  - Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Diese Auswahl basiert auf einer Analyse der Wirkfaktoren bei Vorhabender Bauleitplanung auf die verschiedenen Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen. Demnach sind in der Regel vornehmlich die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Archivfunktion betroffen. Es ist anzustreben, zumindest diese drei Boden- bzw. Bodenteilfunktionen im Rahmen der Umweltprüfung bei Verfahren der Bauleitplanung sowie übergeordneter Planungsverfahren zu bewerten."

usw.

Quelle

[https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BFD5L/BFD5L\\_methodenentwicklung\\_bewertung\\_bodenfunktionen\\_20120928.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BFD5L/BFD5L_methodenentwicklung_bewertung_bodenfunktionen_20120928.pdf)

Sieht man sich die Karte im BodenViewer Hessen unter dem Kartenelement "Bodenschutz in der Planung" an, stellt man fest, dass die 80% hochwertigen Ackerbodens des beplanten Gebietes in der Bodenfunktionsbewertung als "sehr hoch" (das ist die 5. von 5 Stufen) in ihrem Funktionserfüllungsgrad bewertet werden.

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

Das heißt ganz klar, dass, wenn Bodenschutz Gesetz wird, solche Böden nicht umgewidmet werden dürfen.

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung.html>

#### **Güterverkehr (S. 7)**

5. "Wie Wirtschafts- und Verkehrsminister Tarek Al-Wazir (Grüne) mitteilt, wurde der Stadt Hungen, der Gemeinde Wölfersheim, dem Landkreis Gießen und dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) empfohlen, die weitere Planung der Reaktivierung der Horloffalbahn (Wölfersheim-Hungen) zu veranlassen. Auf dieser Grundlage kann der RMV die Planung fördern. Ferner stellt das Land eine finanzielle Beteiligung an den späteren Baukosten in Aussicht."

<https://wirtschaft.hessen.de/presse/pressemitteilung/planung-der-horloffalbahn-soll-starten>

Die Umbauten der Gleise in den Bahnhöfen Beienheim und Wölfersheim wurden für die Umsetzung dieses Vorhabens begonnen und z. T. abgeschlossen.

Warum macht man eine Planung über 30 - 50 Jahre ohne einen Bahnanschluss zu berücksichtigen, der vor Ort liegt? Mit der Bahn können Güter nach Hanau oder an einen Bahnhof der neu geplanten Ost-West-Tangente Frankfurt oder nach Neu-Isenburg verbracht werden. Die Einbeziehung der Binnenhäfen wie Mainz, Frankfurt, Hanau fehlt.

Das alles nicht zu berücksichtigen und ein Logistikzentrum ausschließlich für Verkehr auf der Straße zu planen, ist kein zukunftsfähiger Denkanlass.

Autobahnen (so sie denn genutzt werden) sind über die Jahre mit LKW-Verkehr so belastet/überlastet worden, dass ein LKW mehr und mehr zu einer Immobilie, und damit zum Warenlager wird.

Was ist "intermodal" an dem geplanten Verkehrskonzept?

6. **Automatisierung und ergonomisches Arbeiten (S. 7):** Hat der Betriebsrat vertraglich sicher gestellt, dass die dazu notwendigen Daten ausschließlich zur Ermöglichung ergonomischen Arbeitens erstellt werden und nicht zur Kontrolle des Arbeitnehmers verwendet werden dürfen?

#### **7. Zusage, dass alle Logistik-Mitarbeiter übernommen werden:**

Wie viele MitarbeiterInnen, die jetzt in Hungen bzw. Rosbach arbeiten, beabsichtigen, einen Vertrag im REWE Logistikzentrum Berstadt anzunehmen?

#### **Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Die genannten Bodenfunktionen werden hierbei beachtet und die entsprechenden Eingriffswirkungen gewürdigt. Bei den zitierten Quellen handelt es sich um Handlungsempfehlungen zum Umgang mit dem Boden in Planverfahren. Das BBodSchG kennt aber keinen Verbotstatbestand oder Genehmigungsvorbehalt für die Überplanung von Böden. Hier wirken allein das Bau(planungs)recht und die Eingriffsregelung.

#### **Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Grundsatz, wonach neue Logistikzentren eine intermodale Verkehrsanbindung haben sollen, ist hier überwindbar, das Filialnetz eines Lebensmittelvollversorgers nie auf dem Wasser, über die Schiene oder aus der Luft angedient werden können. Ein solches Filialnetz wird immer über Straßen angedient.

#### **Zu 6 u. 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Laut REWE gehen durch die vorgesehene Automatisierung keinesfalls Arbeitsplätze verloren. Vielmehr führt sie dazu, dass die Mitarbeiter ihre Tätigkeiten leichter und ergonomischer verrichten können. Dem Betriebsrat wurde zudem die Zusage erteilt, dass alle Logistik-Mitarbeiter aus Rosbach und Hungen übernommen werden. Es ist anzunehmen, dass es insgesamt zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen kommt. Was das Thema Datenschutz anbetrifft, so muss dieser den entsprechenden Vorgaben insb. der Datenschutzgrundverordnung entsprechen.

Welche Verträge bestehen mit z. B. Fahrern und Kommissionierern oder Subunternehmen, die im geplanten Logistikpark oder im Rahmen der Zulieferung/Abfahrten ArbeitnehmerInnen beschäftigen werden?  
Nach Angaben der Gemeinde sollen insgesamt 550 Arbeits- und 20 Ausbildungsplätze umsiedeln bzw. entstehen.

Es fehlt die Prognose über eine Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsplatzzahlen z. B. im Hinblick auf die Automatisierung/Robotisierung des Betriebs.

**"Das zu überplanende Gebiet wurde bis zu seiner Erschließung als Gewerbestandort intensiv ackerbaulich genutzt ..."** (S. 9)

8. Richtig ist, dass die Erschließung als Gewerbestandort noch nicht begonnen wurde.  
Gehören archäologische Untersuchungen oder Bohrungen zur Untersuchung des Unterbodens bereits zur "Erschließung"?  
Richtig ist, dass große Teile des Gebietes auch 2019 ackerbaulich genutzt werden.

**Modellflugplatz** (S. 11)

9. Welche Planung gibt es im Umgang mit der Tatsache, dass das Areal des Modellflugplatzes Kompensationsfläche ist?  
Welche Planung gibt es im Umgang mit der Tatsache, dass die Allee an der K181 zu (mindestens) einem Ökokonto gehört?  
Quelle: <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>  
vom 29.01.2019

**verkehrliche Einbindung** (S. 11)

10. auf dem Bebauungsplan ist die geplante Verkehrsführung nicht erkennbar

zu S. 12

**Maßnahmen der Innenentwicklung**

11. "Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen."

Die Prüfung und Abwägung potentieller alternativer Standorte im Gemeindegebiet von Wölfersheim wurde im Rahmen der Offenlage nicht dargelegt.  
Da die Gemeinde Wölfersheim wohl nicht an einer Standortsuche beteiligt war, ist dieses Argument hinfällig.  
Es wird vielmehr von Gemeindevertretern die Entscheidung gefällt, ein 30 ha großes Gelände, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, REWE ohne vorherige Begutachtung anzubieten, und die Fläche in Industriegebiet/Gewerbegebiet umwidmen zu lassen. REWE besteht auf einem Gebäude von 660 m Länge, 175 m Breite und vor allem bis zu 37 m Höhe, konnte angeblich dafür kein geeignetes Gelände finden.  
Es ist unter umwelt-, stadt- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten fast selbstverständlich, dass man eine Höhenbeschränkung für Gebäude hat. Es versteht sich auch von selbst, dass in Wölfersheim für diese Gebäudegröße keine Innenentwicklung möglich ist.  
Es gab keine vergleichbaren Bemühungen, auch mittelständige Betriebe zu unterstützen, und verstößt damit gegen BauGB §1 5, 8a

Die Prüfung und Abwägung potentieller alternativer Standorte im Gemeindegebiet von Wölfersheim wurde im Rahmen der Offenlage nicht dargelegt.

Nach wie vor ist unklar, welches des 10. Standort ist, der im Auftrag von REWE untersucht wurde, bevor Wölfersheim angeboten wurde.

**Mai 2016** (S. 12)

12. "Zudem fand im Mai 2016 ein **Abstimmungs- und Strategietreffen** ..."  
In welchem Veröffentlichungsorgan (Nummer, Jahr) wurden die GemeindevertreterInnen von Wölfersheim, die gewählten VertreterInnen von Nidda und Echzell darüber informiert?  
Wann und auf welche Weise wurden die Eigentümer der betroffenen Flurstücke darüber informiert?  
Für die Öffentlichkeit und die Eigentümer hat dieses Treffen nicht stattgefunden.

**Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das Gebiet wird bis heute ackerbaulich genutzt. Die laufenden Untersuchungen gelten nicht als Erschließung.

**Zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt bestehende Kompensationsbindungen, die rechtskonform an anderer Stelle durchgeführt werden sollen.

**Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Bebauungsplan sind die beiden geplanten Anbindungen an die Kreisstraße deutlich erkennbar. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets obliegt dem jeweiligen Unternehmensgegenstand.

**Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Für die Alternativenprüfung verkennt der Einwender, dass eine Versiegelung von Boden nicht erfordert, dass diese alternativlos ist. Offensichtlich wird das Abwägungsgebot dahingehend missverstanden oder fehlinterpretiert. Dieses erfordert, dass alle Belange betrachtet und insgesamt in eine Abwägung gestellt werden, wobei der Plangeber berechtigt ist, bestimmten Belangen einen Vorzug zu geben. Das „Überwinden“ einzelner Belange, z.B. derer der Landwirtschaft durch den Nachweis, dass es gar nicht anders geht, ist dafür nicht notwendig. Zudem verkennt der Einwender, dass es sich bei der Prüfung von Alternativen im Hinblick auf die Umweltbelange nicht um die Prüfung handelt, ob und in welchem Umfang das Projekt an diesem Standort notwendig ist. Vielmehr bezieht sich diese Alternativenprüfung nur darauf, ob im Rahmen der konkreten Planung z.B. sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Einer echten Alternativenprüfung wie z.B. im Planfeststellungsverfahren oder gar nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bedarf es gerade nicht. Da eine Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung zudem nur ihr eigenes Gemeindegebiet berücksichtigen kann, ergibt sich denklösig, dass sich Aussagen zur Alternativplanung auch nur auf das Gemeindegebiet beschränken. Die überregionale Alternativenprüfung hat einerseits auf Ebene der Regionalplanung und auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden. Bezogen auf das Gemeindegebiet wurden vorab besiedelte Flächen ausgeschlossen, um Ortsdurchfahrten zu vermeiden. In bestehenden Gewerbeflächen waren die erforderlichen 30 ha nicht verfügbar. Jede Alternativfläche in kurzer Erreichbarkeit der A45 hätte ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

**Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Gemeinde Echzell trägt Bedenken vor, die Stadt Nidda nicht und die Wirtschaftsförderung hat keine Stellungnahme abgegeben. Die Eigentümer sind über derartig frühzeitige und vorbereitende Planungen nicht zu informieren.

"interkommunal" ist es ja nun nicht geworden.

Was sagen die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH, die Gemeinde Echzell und die Stadt Nidda zu den Bauplänen?

#### **Sortiment (S. 13)**

13. "Alle Sortimente (Trocken- und Tiefkühlsortiment, Obst und Gemüse, Frischeprodukte (Milch- und Molkereiprodukte sowie Fleisch) werden an einem Standort vereint."

Wir haben gehört, dass das Tiefkühlsortiment und Frischeprodukte wg. der Kühlung nicht für Berstadt geplant ist - was stimmt?

#### **umliegende Kommunen**

14. "Auch wirtschaftlich ergeben sich ... auch für die umliegenden Kommunen Vorteile aus dem Bau des Logistikzentrums."  
Mir ist keine entsprechende Analyse bekannt. Ich bitte Sie, mir die Quelle/Analyse, die dieser Behauptung zugrunde liegt, zu nennen.

#### **Arbeitsplätze**

15. Es gibt keine Aussage zur Qualität der Arbeits- oder Ausbildungsplätze über die 30 - 50 Jahre. Es gibt keine Zusicherung der Beständigkeit von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen.  
Welche Tätigkeiten sollen im geplanten Gebäude ausgeführt werden?  
Wie wird das Verhältnis von Kommissionieren und Verpacken/ Umschlagen von Waren sein?  
An einem REWE-Stand (Infoveranstaltung am 18.12.18) sagte mir eine REWE-Mitarbeiterin: "Zunächst wird händisch kommissioniert, dann das wird zunehmend über Roboter erledigt. Der online-Handel wird über Busschen (?) vertrieben werden."

Gerade, weil darüber keine Aussagen getätigt werden können oder man das nicht will, halte ich die Ansiedlung dieses Konzerns für nicht angebracht.  
Die Gemeinde Wölfersheim wird erpressbar, da alles das, was REWE jetzt oder in Zukunft (30 - 50 Jahre) durchsetzen will, im Namen des Erhalts von Arbeitsplätzen geschehen wird.

#### **Angebot aus dem gewerblich-industriellen Bereich (S. 17)**

16. "... der Erreichung des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können."

Welchem Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich soll ein Angebot unterbreitet werden?

#### **arbeitsplatzintensiver Betrieb**

17. Das REWE-Logistikzentrum stellt auf längere Sicht keinen "arbeitsplatzintensiven Betrieb" dar: Kommissionierer werden durch Robotertechnik ersetzt werden, siehe Anmerkung zu S. 13, oder outgesourct. Zudem gelten Logistikbetriebe allgemein mit derzeit ca. 7 Arbeitsplätzen/ha als wenig arbeitsplatzintensiv. Dagegen haben sie einen hohen Flächenbedarf.

#### **Artenschutz und Kompensation (S. 25)**

18. siehe Anmerkung zu Seite 11, Modellflugplatz und Alleebäume

#### **zu Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag IBU**

##### **5.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Die für die Dreifelderwirtschaft geplante Ackerfläche geht somit dem bisherigen Eigentümer/Pächter in seiner bisherigen Nutzung verloren.

30 ha "bekanntes" Ackerland gehen der Feldlerche (Vogel des Jahres 2019) verloren.

Es liegt keine gutachterliche Einschätzung für die Eignung des für die Maßnahme vorgesehenen Areals vor. So fehlt der Nachweis, dass die für die Maßnahme geplante Fläche ausreicht.

Wie viele Bruthabitate der Feldlerche, wie viele Rebhühner sind in dem für die Dreifelderwirtschaft vorgesehenen Ackerschlag in den Jahren 2017 und 2018 gezählt worden? Problem: 2018 wurde mit den archäologischen Arbeiten im Plangebiet begonnen - ein erheblicher Eingriff in ein Habitat der Feldlerche.

#### **Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Standort Wölfersheim wird die regionalen Sortimente „Obst und Gemüse“, „Frische-dienst“, „Frischfleisch“ und „Trockensortiment“ beherbergen. Das Sortiment „Tiefkühlkost“ ist zum Start hin nicht angedacht. In einer vorgesehenen Erweiterungsfläche haben wir die Möglichkeit das Sortiment nachträglich einzubringen. Das ist eine strategische Entscheidung, die aus unserer Lagernetzstrategie hervorgeht. Auf die geplante Kühlanlage ist dieses Vorgehen nicht zurückzuführen.

#### **Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

vgl. u.a. die Ausführungen zu Ziffer 5 und 6., Stichwort Arbeitsplätze.

#### **Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Er geht jedoch weit über die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinaus, als dass dieser bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigt werden könnte.

#### **Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen?**

Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb dieser Gebietskategorie sind Gewerbe- wie auch Logistikbetriebe allgemein zulässig.

#### **Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

vgl. Ausführungen zu 5 und 6.

#### **Zu 18.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die Herleitung des artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich beschrieben. Es handelt sich um eine vorläufige Ermittlung, die durch das Monitoring zu bestätigen ist. Die Zielflächen wurden mit der UNB abgestimmt. Der Erfolg der Maßnahme wird durch einen Vergleich der künftigen Brutdichte in einem größeren Landschaftsraum geprüft, weshalb eine Erhebung des Vorzustandes entbehrlich ist.

- Wer bezahlt das Monitoring dieser geplanten Maßnahme?
19. **Entsorgung (S.27)**  
Lärm entsteht auch durch Beseitigung von Abfall - darauf wird nicht eingegangen.
- Boden (S.30)**  
"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."
- Diese Angaben sind ungenau und damit irreführend. Es entsteht der Eindruck, dass der Wert der Äcker im Planungsgebiet insgesamt nicht sehr hoch ist.  
Ich bitte um Klärung des genauen Sachverhaltes.
- Brunnen(S. 32)**
21. "Darüber hinausgehenden Mengen müssen entweder über einen Brunnen oder über sonstige Vorkehrungen primär auf dem Grundstück sichergestellt werden."
- Wie verträgt sich der Betrieb eines Brunnens mit der Tatsache, dass nicht einmal Wölfersheimer BürgerInnen Wasser aus dieser Region sondern vom Vogelsberg erhalten?  
Welche Vorschriften ergeben sich daraus, dass das Areal in einem Heilquellenschutzgebiet liegt?  
Wie tief darf ein solcher Brunnen gebohrt werden? Wie viel Wasser darf pro Zeiteinheit entnommen werden?  
Was sind "sonstige Vorkehrungen primär auf dem Grundstück"?  
Welche Rechte erwirbt REWE in diesem Zusammenhang?  
Welche Rechte behalten der Wasserversorger bzw. die Gemeinde Wölfersheim in diesem Zusammenhang?
- Kornkammer (S. 39)**  
" ... schon in römischer Zeit **intensiv landwirtschaftlich** genutzten „Kornkammer“ Wetterau..."
22. Man kann es auch so sehen: Dieser Boden ist so gut, dass selbst die Nutzung in vorrömischer und römischer Zeit seiner Fruchtbarkeit nicht schadete. In anderen Regionen Mitteleuropas sieht das ganz anders aus.  
<http://www.ahabc.de/bodenerosion-in-mittleuropa-ein-ueberblick/>  
Gerade an dem geplanten Areal hat seit Beginn der Siedlungszeit kaum Erosion stattgefunden/findet kaum Erosion statt - deshalb seine hohe Fruchtbarkeit, die nur durch die Arbeiten der Preußen Elektra zerstört wurde, was zu niedrigeren Ackerzahlen führte.

**Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Beseitigung von Abfall- und Reststoffen erfolgt auf dem Grundstück selbst. Hierdurch ist keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten.

**Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Ausführungen sind eindeutig. Auf ca. ein Drittel des Gebietes hat in früherer Zeit Bergbau stattgefunden, so dass die Böden in diesem Teilbereich eine geringere Wertigkeit besitzen.

**Zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Angesprochen sind hier die Regelvorgaben zum Brandschutz. Zum gegebenen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass der Bau eines Brunnens erforderlich wird. Außerdem muss auch hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

**Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## Sichtbarkeit

Umweltbericht 2019-03-25

Es gibt mit einigem Aufwand erstellte Radtouren um Wölfersheim, z. B.:



Das geplante Gebäude wird von einem überwiegenden Bereich des dargestellten Weges einsehbar sein und Auswirkungen auf die Nutzung dieses Weges haben. Dies ist nur ein Beispiel von mehreren.

S. 32 "Im Ergebnis sind die Fernwirkungen des Vorhabens kleinräumig hoch einzustufen, insgesamt aber verträglich."  
"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“".  
Diese Tatsache wird den Eigentümer der Gehölze nicht davon abhalten, sie genau dann, wann er es für richtig halten, abzuholzen. Somit ist diese "Pufferung" als unwirksam, da nicht planbar, anzusehen.  
Gibt es Verträge zwischen REWE und den Eigentümern der Gehölze, die eine finanzielle Beteiligung von REWE zur Bestandssicherung und Pflege dieser Gehölze sichern?"

### Zusatzbewertung Landschaftsbild

23.

"Neben der ohnehin existierenden Belastung des Landschaftsbilds durch intensive Landwirtschaft, ..."  
Inwiefern belastet intensive Landwirtschaft das Landschaftsbild? Sind damit Silotürme und außenliegende Ställe, Wirtschaftsgebäude, Anpflanzungen für die Biogasanlage gemeint?  
Dies gehört (oft störend) in ein landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild - die Gesetze dazu erlauben das (oft: leider). Das rechtfertigt aber nicht einen Bau von 660 m Länge usw..  
Durch die angesprochene "ohnehin existierende Belastung des Landschaftsbildes" ist das Potential des Bodens nicht unwiederbringlich zerstört: Gebäude und Straßen in der Umgebung des Plangebietes sind rückbaufähig, der entsprechende Boden könnte wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

ohne Seitenangabe

### Parkdeck

24.

Wozu benötigt man 750 + 95 Pkw-Stellplätze bei ca. 520 Mitarbeitern, die in drei Schichten arbeiten? Eine Begründung der Notwendigkeit für ein Parkdeck fehlt.

### Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Belastung durch die intensive Landwirtschaft bezieht sich auf die damit einhergehende erhebliche strukturelle Verarmung der Landschaft. Solche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind bei der Bewertung von Eingriffen als minimierend zu berücksichtigen. Dass diese notwendig und erlaubt waren, wird vorausgesetzt, ist aber nicht relevant. Auch die Frage des Ertragspotenzials der Böden spielt hier keine Rolle.

### Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neben den REWE-Mitarbeitern (550 Angestellte + 20 Auszubildende) sind auch Stellplätze für Dienstleister, Besucher und Fremdfahrer vorzusehen, die mittels eigenem Pkw anreisen. Darüber hinaus überlappen sich Stellplatznutzungen im Falle von Schichtwechseln, d.h. die Pkw-Stellplätze der endenden Schicht sind noch belegt und gleichzeitig erreichen die Mitarbeiter der folgenden Schicht das Plangrundstück. Auch für diesen Fall sind ausreichende Stellplätze vorzuhalten, um Staus infolge von Parksuchverkehren zu vermeiden.

## Monitoring

25. Fachbereiche des Regierungspräsidiums sehen die Umwidmung des Plangebietes und den Bau des Logistikzentrums kritisch bis sehr kritisch, stimmen aber dem Bau zu, wenn Maßnahmen ergriffen werden. Wer überwacht und bezahlt "entsprechende Maßnahmen, welche die erheblichen Beeinträchtigungen teilweise verringern und ausgleichen" für immer?

## 26. zu der Antwort von Frau Schade auf meine persönliche Einwendung vom 18.01.2018:

"Andernfalls wäre in weiten Teilen der Wetterau keine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen mehr möglich."

Ich kenne keine derartige Analyse/Prognose.

Bitte nennen Sie mir die Quelle, die dieser Behauptung zugrunde liegt.

Es fehlt die Analyse und der Konsens in der Gemeinde Wölfersheim, welche Grundstücke oder Flurstücke für eine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung in Frage kämen.

Ich halte es für ethisch nicht vertretbar, diesen Boden (siehe Gutachten) zu vernichten - unabhängig davon, wie viel Ackerland die Gemeinde Wölfersheim noch hat.

Nach Rechnung der Gemeinde Wölfersheim werden **nur 1 %** der Ackerfläche Wölfersheims versiegelt. Die (im RegFPN 2020?) eventuell folgenden verplanten **nur 1 %** der Ackerfläche Wölfersheims werden weniger als 30 ha betragen usw.

Wie viel ha Ackerfläche hat Wölfersheim seit 1945 umgewidmet und nutzt sie anderweitig?

Zwischen 1978 und 2008 sind ca. 100.000 ha Landwirtschaftsfläche in Hessen verschwunden, ca. die Hälfte für Gebäude. Jetzt sind wir im Jahr 2019. In Hessen werden seit Jahren mehr als 3 ha/Tag für die Landwirtschaft unbrauchbar gemacht.

Gerade einmal 3 % der Erdoberfläche sind landwirtschaftlich nutzbar. Wir sollten diesen Bodenschatz gut hüten. Er ist nicht direkt ein monetärer Schatz. Aber er versorgt Menschen der Kommune, des Kreises, des Rhein-Main-Gebietes mit Lebensmitteln, Energieträgern und auch Rosen.

Mir liegt daran, das **Potenzial eines Bodens zu schützen**: Flächen von Straßen und bisher errichteter Gebäude könnten nach ihrer Nutzung entsiegelt werden. Mehr als eine mittelmäßige Qualität werden diese Böden allerdings nicht mehr erreichen. Konventioneller Landbau kann, je nach angebauter Frucht, innerhalb von 2-5 Jahren in Ökolandbau umgestellt werden.

Eine bauliche und wirtschaftliche Entwicklung bedeutet schon lange nicht mehr quantitatives Wachstum, wenn sie im ursprünglichen Sinne nachhaltig ist, d. h. ökonomisch, sozial und ökologisch verträglich ist. Ideen zum qualitativen "Wachstum" brauchen auch Raum, aber bestimmt nicht die Versiegelung von (Ihnen errechneten 80 % von) 30 ha besten Ackerbodens. Der Schutz von besten Ackerböden ist solch ein "Wachstum" mit Qualität. Unternehmer dürfen in dem dann zur Verfügung stehenden Rahmen/Raum erfinderisch sein, werden Ideen für nachhaltige Produkt entwickeln und vermarkten.

So ist schon jetzt die Schaffung neuer Arbeitsplätze für die Gemeinde Wölfersheim durchaus auch auf anderen Wegen möglich: Unterstützung des bereits vorhandenen Einzelhandels z. B. bei der Nutzung einer online-Plattform (wie Atalanda) oder andere Unterstützung der direkten Vermarktung von in der Landwirtschaft oder anderen Betrieben erzeugten kommunalen Produkten.

"Touristen" finden sich hin und wieder am See

(<https://www.outdooractive.com/de/radrouten/woelfersheim/radfahren-in-woelfersheim/3584383/>), vielleicht auch im Energiemuseum ein.

Eine Umsetzung von Ideen zu ökonomisch und ökologisch verträglichem Tourismus - und der gilt nachweisbar als arbeitsplatzintensive Branche - in der "**Tourismusregion Wetterau**" schafft ebenfalls Arbeitsplätze.

Der Bau und die Nutzung dieses gigantischen Logistikzentrums durch REWE dient nicht dem Wohl der Allgemeinheit und gewährleistet keine sozialgerechte Bodennutzung. Vielmehr ist REWE ein Konzern, der im Verkaufsbereich als Aktiengesellschaft, d. h. privatwirtschaftlich und nicht gemeinnützig oder genossenschaftlich organisiert ist und für Aktionäre Gewinne erzielen muss.

So ist "REWE ... ein Konzern, der mit EDEKA, Aldi und der Schwarzgruppe schon bis 2014 den gemeinsamen Anteil an den Gesamtumsätzen auf dem deutschen Markt auf mehr als 85 % vergrößert hat." Tendenz steigend. ([http://www.bundeskartellamt.de/Sektoruntersuchung\\_LEH.pdf?blob=publicationFile&v=7](http://www.bundeskartellamt.de/Sektoruntersuchung_LEH.pdf?blob=publicationFile&v=7))

## Zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das generell nicht unübliche Monitoring wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt und seitens der Gemeinde Wölfersheim und/oder dem Vorhabenträger beauftragt. Für die Löschung von Bränden ist auch hier die Feuerwehr zuständig.

## Zu 26.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass es sich hierbei um den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim handelt.

Es bedarf keiner Anlaufstelle in der Literatur, um die Feststellung zu begründen, dass ein Verzicht auf die Überplanung ertragsstarker Böden in Landschaften wie der Wetterau vielen Gemeinden die Entwicklungsmöglichkeit entzöge. Hier genügt ein Blick auf die Bodenkarte.

Das Problem, das mit der fortschreitenden Bodenversiegelung einhergeht, ist bekannt, kann aber nicht auf Ebene einer Kommune gelöst werden, da diese in Konkurrenz mit anderen Gemeinden und Regionen steht. Eine drastische Einschränkung der Versiegelung (d. h. einer Bebauung) hätte erhebliche Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und den Lebensstandard bis hin zur Frage der Finanzierbarkeit sozialstaatlicher Errungenschaften. Diese Folgen sind bei der Frage einer Einschränkung der Bodenversiegelung (konsequent wäre eine Netto-0-Versiegelung) zu beachten. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung ist diese gesamtpolitische Frage jedenfalls nicht zu beantworten.

Alternative Konzepte für eine Stärkung der Online-Vermarktung (auch hierbei muss die Ware irgendwie an die Verbraucher gelangen) oder der Direktvermarktung (funktioniert bei Backwaren, Obst, Gemüse, Milch- und Fleischerzeugnissen, nicht aber bei Tomaten, Drogeriebedarf, Dekoartikeln und Fertigprodukten) sind sicher wünschenswert, müssen aber am Markt bestehen und können von der Kommune nicht nennenswert beeinflusst werden. Es darf dabei nicht verkannt werden, dass die Situation im Lebensmittel-Einzelhandel vor allem eine Reaktion des Marktes auf das Konsumverhalten des Menschen ist. Es ist nur folgerichtig, dass dies Auswirkungen auch auf den regionalen Logistikbetrieb haben muss. Die Rechtsform des Vorhabenträgers ist dabei unerheblich; der privatwirtschaftliche Charakter der Baumaßnahmen in einer Marktwirtschaft ist nicht nur zulässig, sondern gesellschaftlich erwünscht.

Die folgenden ergänzenden Einwendungen betreffen die allgemeine Umwelt- bzw. Geschäftspolitik und bieten keine darüber hinausgehenden konkreten Informationen oder Hinweise, die bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen sind.

"**REWE** (Eigenschreibweise auch: REWE) ist ein deutsches Unternehmen mit Sitz in Köln.<sup>[4]</sup> Mit rund 3.300 Märkten ist es der zweitgrößte Lebensmitteleinzelhändler in Deutschland.<sup>[4]</sup> REWE ist die Stammmarke der REWE Group.<sup>[4]</sup>"  
wikipedia, 28.01.2019 Stichwort REWE

"Unter dem Strich stieg der Gewinn um 22 Prozent auf 383 Millionen Euro." (das galt 2015)  
<http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/rewe-einzelhandelskonzern-steigert-gewinn-deutlich-a-1085564.html>

Überschrift REWE Group 28.03.2017  
**Rekord: REWE Group mit Umsatzplus von 5 Prozent\* (wechselkursbereinigt) auf 54 Milliarden Euro (2016)**  
Quelle:  
<https://www.rewe-group.com/de/newsroom/pressemitteilungen/1586-rekordwerte-bei-umsatz-und-ergebnis>  
abgerufen am 29. Januar 2019

"REWE schließt das Jahr 2017 mit einem ordentlichen Umsatzplus ab. Um 6,7 Prozent stiegen die Umsätze auf 57,8 Milliarden Euro. Das teilte der Rewe-Vorstandschef Lionel Souque am Dienstag in Köln mit, ..." (auch wenn der Gewinn damals nicht so hoch ausfiel)  
<https://www.stern.de/wirtschaft/news/rewe--umsatzsprung-ist-teuer-erkauft---gewinn-schrumpft-um-27-prozent-7934214.html>  
abgerufen am 29.01.2019

Wem da kostbarstes Ackerland angeboten wurde, kann man in der ARD-Dokumentation "Europas dreckige Ernte" nachsehen (verfügbar bis 09.07.2019):  
<http://mediathek.daserste.de/Reportage-Dokumentation/Europas-dreckige-Ernte/Video?bcastId=799280&documentId=53915236>

REWE wirbt mit "Nachhaltigkeit", aber vor allem beim Thema Schadstoffemissionen gilt Logistik als Problemverursacher und nicht als Problemlöser. Das Gelände für den geplanten Bau liegt zwar in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A45, der Bundesstraße B455 und der Kreisstraße K181, aber es liegt inmitten von Ackerflächen, auf denen Pflanzen angebaut werden. In direkter Nähe liegen ein ausgedehntes Vogelschutzgebiet und ein Naturschutzgebiet. Diese Gebiete liegen im Osten des geplanten Zentrums und werden, da Westwind vorherrschend ist, direkt von Emissionen betroffen sein. Eine "grüne Logistik" verschreibt sich zudem insbesondere dem Flächenschutz!

Sich für die Ansiedlung von REWE zu entscheiden, ist die eine Sache. Gerade in der Wetterau eine **Direktvermarktungsstrategie** - auch für die Belieferung von Rhein-Main und zusätzlich zu "Landmarkt" - zu entwickeln, ist eine andere Sache. Es fehlt eine Diskussion darüber, wie wir unseren Lebensraum Wetterau in Zukunft gestalten wollen. Dazu bedarf es einer regen Bürgerbeteiligung, denn es wurden zu lange die Weichen für weiteren Raubbau am endlichen Gut Ackerboden gestellt (für Wohnen, Arbeiten, Logistik, Verkehr und Freizeit). Es geht darum, Ideen für einen sorgsamen Umgang mit Boden zu entwickeln. Dies zu organisieren, macht sicherlich Arbeit - und genau das ist der Punkt: echte Demokratie macht richtig viel Arbeit, denn viele Menschen haben viele Ideen, für die im besten Fall ein Konsens hergestellt wird. Dann merken BürgerInnen, dass sie etwas für das Wohl ihrer Gemeinde bewirken können. Auch hier (nicht nur bei Flora und Fauna) ist Diversität, orientiert an moralischen und ethischen Maßstäben, zukunftsfähig.

Die Notwendigkeit riesiger zentraler Einzelhandelslager wie das geplante von REWE wird nicht grundsätzlich diskutiert. Wie soll eine Antwort auf AMAZON.com oder ALIBABA.com aussehen? Eine starke, möglichst lokale Produktion und Vermarktung dieser Güter mit kurzen Handelswegen kann eine gute Antwort auf deren großwahnsinnige Ideen der (Logistik)Weltherrschaft sein. Beide Konzerne kommen mit Geld und der Macht, Menschenrechte zu missachten, ihrem Ziel näher.

Mit dem Plan, für REWE die Ackerflächen umzuwidmen, hat die Gemeinde Wölfersheim nach meiner Kenntnis ihr Flächenkontingent (RegFNP 2010) für das Ausweisen von Gewerbegebieten erschöpft.

Und daher kann sie in der Folge innovativen Geschäftsideen keinen Raum - im wahrsten Sinn des Wortes - mehr geben. Oder im RegFNP 2020 werden weitere (wieder nur?) 1 % Ackerfläche für Gewerbegebiete/Industriegebiete ausgewiesen. Siehe oben.

27. **Die Idee der Umnutzung des Areals zu einem Gewerbegebiet mit einem riesigen Gebäude hat Unfrieden in die Gemeinde Wölfersheim und die Nachbargemeinde Echzell gebracht.** Dies kann man in der öffentlichen Presse (Wetterauer Zeitung, Stichpunkt "Wölfersheim REWE" oder in den zahlreichen Leserbriefen der Zeitung nachlesen)

### Weitere Einwendungen

28. **Wie jemand auf die Idee kam, einen REWE-Logistikpark nach Wölfersheim zu holen**  
Eike See berichtete folgendes am 12.09.2018 bei einem Treffen auf dem Römerhof: Sein Vater war 25 Jahre Betriebsratsvorsitzender bei REWE, war im September 2018 seit 8 Jahren in Rente, hatte aber immer noch gute Kontakte zu ihnen. Er hat erzählt, dass REWE intensiv sucht und fragte: Habt Ihr was hier?  
Darauf hin wurde der Kontakt zu REWE aufgenommen.  
Zitat: "Wirtschaftsförderung hat immer auch etwas mit Anbieten zu tun."  
Ja, das ist korrekt.

Das anschließende Vorgehen der Gemeinde Wölfersheim zur Umsetzung dieses Angebots lehne ich ab.

### "Eine demokratisch und juristisch saubere Entscheidung"

Ja, die Gemeinde Wölfersheim hat eine "demokratisch korrekte" Entscheidung gefällt, für deren Vorbereitung die Gemeindevertreter von Samstag mittag (Erhalt der Unterlagen) bis zum folgenden Montag Abend (Entscheidung über die Durchführung des Projektes) Zeit hatten. Ehrenamtlich arbeitende und - das gilt für viele von ihnen - mit voller Stelle im Berufsleben stehende GemeindevertreterInnen hatten ca. 56 Stunden Zeit, sich für oder gegen einen Bau des REWE-Logistikzentrums zu entscheiden, ein Großprojekt, dessen Bau laut REWE im mittleren dreistelligen Millionenbetrag liegen wird und das mindestens 25 ha besten Ackerbodens für immer vernichten wird.  
Diese Vorgehensweise des damaligen Bürgermeisters lehne ich aus einem anderen Verständnis von Demokratie ab: Eine Entscheidung für oder gegen dieses "regionalbedeutsame Bauvorhaben" hätte eine zumindest im Ansatz vorhandene Bürgerbeteiligung erfordert.

29. Herr Bürgermeister See verweist oft auf die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Sie fand nach seiner Aussage vom 16.05.2017 bis 21.06.2017 im Rahmen einer Bürgerprechstunde statt.

Wann und auf welche Weise (welches Veröffentlichungsorgan, Jahrgang, Nummer) wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass sie sich frühzeitig beteiligen kann?  
s. auch Anmerkung zu Begründung S. 12

30. Ja, die Verbandskammer hat der Auslegung der Offenlage der Änderung des RegFNP zugestimmt.  
Ich halte es für politisch verantwortungslos, in einem Flächennutzungsplan keine Flächen für Logistikunternehmen, die meinen, sich vergrößern zu müssen, auszuweisen.  
Mit der Zustimmung zur Änderung des RegFNP zugunsten des Baus des REWE-Logistikzentrums ist der derzeitige RegFNP und damit wertvollster Ackerboden einem fragwürdigen Demokratieverständnis von politisch Verantwortlichen übergeben. Drei der

Zu 27.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 28.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 15.12.2017 im Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wölfersheim, dem Gemeindespiegel Jahrgang 53, Nummer 50 hingewiesen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschl. 19.01.2018 im Bürgerbüro der Gemeinde Wölfersheim offen.

Insgesamt wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB durchgeführt, zusätzlich wurde im Dezember 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten. Sämtliche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens relevanten Unterlagen wurden offengelegt.

Zu 30.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vgl. Ausführungen zu 31.

- fünf Stellungnahmen während der Aussprache in der Verbandskammer am 31.10.2018 entnehme ich, dass auch weiterhin kein Interesse daran besteht, in dem Regionalplan verbindlich Flächen für Gewebe/Logistik auszuweisen.
31. Mit der Umsetzung des Baus des REWE-Logistikzentrums wurden eine Projektentwicklung GmbH und ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht beauftragt und das Projekt wird außerhalb des kommunalen Haushaltes über ein Treuhandkonto abgewickelt. Gemeindevertreter haben bisher keine Akteneinsicht, daher haben Gemeindevertreter keine Einsicht in Verhandlungen, Verträge oder Zahlungen. Sie können daher ihre Funktion als Kontrollorgan nicht wahrnehmen.
- Regionalität**  
REWE wirbt mit dem Begriff Regionalität, der in keiner Weise definiert ist. Ist damit die Region der Kommune, des Kreises, des Bundeslandes, der Bundesrepublik, des europäischen Kontinents gemeint?  
Nicht nur die Errichtung, sondern auch das Betreiben eines Zentrallagers ist mit riesigem Transportaufwand verbunden.  
Eine Direktvermarktung hat dagegen kurze Lieferwege und funktioniert dezentral und unterstützt viele kleine bis mittelständige Unternehmen.  
Ein riesiges Lager ist ein leichtes Ziel für einen Angriff auf das Gebäude selbst.
32. **Was geschieht, wenn REWE, wann auch immer, geht?**  
Welchen Einfluss hat die Gemeinde Wölfersheim auf eine Weiterverpachtung oder Verkauf des Geländes/Gebäudes? Gibt es hierzu vertragliche Vereinbarungen?  
Wie soll das Gelände/Gebäude aussehen, wenn REWE verkaufen will?  
(Es gibt Beispiele in Wölfersheim für sehr viel kleinere Objekte, die seit Jahren verfallen. So die "Burg" in Södel oder das Gelände/Gebäude, in dem ehemals Tengelman untergebracht war. Nach meiner Kenntnis hat/nutzt die Gemeinde keine Möglichkeit der Einflussnahme auf eine neue Gestaltung dieser Objekte. Die in der Gemeindevertretung am 11.04.2019 dazu gemachten Informationen waren nicht klärend.)  
Was geschieht mit einem gigantischen Logistikzentrum, wenn seine Zeit abgelaufen ist?  
Wer entsorgt das Gebäude, wer baut das gesamte Areal zurück?  
Welche bindenden Absprachen/Verträge werden dazu mit der Gemeinde Wölfersheim getroffen?
- Rückbau nach §§ 175 - 179 BauGB**  
Welche vertraglichen Vereinbarungen zu finanziellen Rücklagen für den Rückbau gibt es?  
Welche Maßnahmen nach §§ 175-179 des Baugesetzbuches sind zwischen der Gemeinde Wölfersheim und REWE zu den Themen Modernisierung, Instandsetzung, Rückbau, Entsiegelung vertraglich geregelt?  
Wann ist die Zeit gegeben, zwischen der Gemeinde Wölfersheim und REWE diesbezüglich zu verhandeln?  
Welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen kann REWE dazu nutzen?  
**Aber: Mit allen Rückbaumöglichkeiten werden mindestens 25 ha dieses Geländes niemals wieder für den Anbau von Pflanzen in einer guten Qualität möglich sein!**  
Das zeigen die Rekultivierungsversuche von verritztem Gelände oder Erfahrungen mit weniger guten Ackerböden, auf die bester Mutterboden aufgebracht wurde: der gewünschte Effekt zur Bodenverbesserung über mehrere Jahre blieb aus.
- Preis für das Gelände**  
34. Die Gemeinde will für 20 €/qm Ackerland erwerben und dieses für mindestens 65 €/qm an REWE verkaufen - ist das nicht Spekulation?

### Zu 31.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erst mit der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 wurde im Jahr 2018 den Regionalversammlungen auferlegt, in Ihren Regionalplänen Logistikflächen unter bestimmten Voraussetzungen auszuweisen. Die 3. Änderung des RegFNP, die am 10.4.2019 beschlossen wurde nimmt dies jetzt für Südhessen und nur für den Standort Wölfersheim vorweg. Richtig ist, dass die Gemeindevertretung die Projektentwicklung an eine hierauf spezialisiert GmbH fremdvergeben hat. Nicht richtig ist, dass hierüber keine Kontrolle der Gemeindevertreter besteht. Sie können jederzeit ihr gesetzlich verbrieftes Fragerecht ausüben. Die Frage, ob darüber hinaus die Bildung eines Akteneinsichtsausschusses zulässig ist, war Gegenstand eines Rechtsstreits zwischen einer Fraktion der Gemeindevertretung und der Gemeindevertretung. Letztinstanzlich wurde entschieden, dass ein Akteneinsichtsausschuss nicht einzurichten ist.

### Zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem Konzept REWE Regional wurde im Jahr 2012 eine bundesweite Marke für regionale Produkte geschaffen. Um regionale Produkte weiter zu stärken, ist die REWE Group seit 2012 als Gründungsmitglied im Trägerverein Regionalfenster e.V. aktiv. Das Siegel bietet Verbrauchern geprüfte Angaben zu der Herkunft der Zutaten und dem Ort der Verarbeitung. So schafft das Regionalfenster zusätzlich zu den eigenmarkenspezifischen Angaben Transparenz für den Kunden. Bei REWE gibt es mittlerweile über 360 Artikel mit Regionalfenster. Letztlich stehen der Bau des Logistikzentrums und das Regionalkonzept von REWE in keinem Widerspruch zueinander.

### Zu 33.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nutzungsdauer der geplanten Anlagen sowie eine mögliche weitere Verwendung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die städtebaulichen Gebote der §§ 175-179 des Baugesetzbuches bieten der Kommune Handlungsmöglichkeiten zu den Themen Modernisierung, Instandsetzung, Rückbau, Entsiegelung. Diese Aspekte sind nicht im vorliegenden Aufstellungsverfahren zu behandeln. Sie können zu gegebener Zeit zwischen der Kommune und REWE verhandelt werden.

### Zu 34.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Preisfindung fand mit Hilfe eines Wertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Rahmen des Umlegungsverfahrens statt. Hier sind alle wertbeeinflussenden Standortfaktoren eingeflossen. Die Kostentragung der Erschließungskosten wird in einem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Andererseits: Ist der Preis von (mindestens) 65 € nicht viel zu gering, wenn man die Preise anderer möglicher Standorte betrachtet (Revikon, Gießen; Kelsterbach mit 1 Mio. Brownfieldareal, liegt fast zentral bezüglich der zu beliefernden Märkte)?  
Wer bezahlt die Erschließungskosten?

35. **Welchen Vorteil hat die Gemeinde Wölfersheim durch die Ansiedlung eines REWE-Logistik-Parks?**  
Wenn ich es korrekt erinnere, sagte Rouven Kötter: "Wegen der Gewerbesteuer ist es nicht."  
Wegen der Grundsteuer?  
Der einmalige Millionenbetrag beim Verkauf des Geländes?

und zusätzlich bitte ich um Stellungnahme zu den folgenden Aspekten:

#### **Niederschlagswasser in den Waschbach**

Der weitere Verlauf des Waschbachs geht durch ein Naturschutzgebiet. Mir ist nicht klar, welche **Qualität** das gedrosselt abgegebene Niederschlagswasser haben wird, das vom Gebäude, dem Parkplatz/Parkhaus, den Fahrzeugen, dem Zubringer und der Tankstelle kommen wird.  
Welche Reinigungsstufen sind mit welcher Kontrolle vorgesehen?

#### **Zentrallager versus Regionalität**

REWE wirbt mit dem Begriff Regionalität, der in keiner Weise definiert ist. Ist damit die Region der Kommune, des Kreises, des Bundeslandes, der Bundesrepublik, des europäischen Kontinents gemeint?

37. **Flächenverbrauch von 1 % der derzeitigen Ackerfläche in der Gemeinde Wölfersheim**  
In der Gemeinde Wölfersheim befinden sich 2.985 ha Ackerland (= 29.850.000 qm; Quelle: Gemeindespiegel Nr. 3/2019).  
Wie viel ha Ackerland befanden sich 1950 in dem Areal der heutigen Gemeinde Wölfersheim?

#### **38. Flächen**

Bezug: **Begründung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“**  
S. 8

*"... Bei einer Größe des geplanten Logistikstandortes von 29,07 ha, von denen 25,97 ha innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft liegen, sowie nach Umwidmung der gesamten Fläche II (11,8 ha) gehen insgesamt 14,17 ha Vorranggebiet für die Landwirtschaft verloren."*

Dies steht im Widerspruch zu:

*"Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der Bedingung, dass die Fläche II im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als **Fläche für die Landbewirtschaftung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch – BauGB) dargestellt wird"*

S. 42 ff 25 ha, die versiegelt werden sollen, es bleiben also 5 ha unversiegelt.

39. **siehe A Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung**  
*"1.3 Bedarf an Grund und Boden  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 32,6 ha. Hiervon entfallen rd. 30,0 ha auf das Gewerbegebiet und rd. 2,5 ha auf Verkehrsflächen. Innerhalb des Gewerbegebiets sind 3,3 ha für Maßnahmen für Natur und Landschaft in Form von extensiven Grünflächen anzulegen."  
Dies steht im Widerspruch zu den oben zitierten 29,07 ha.*

#### **siehe B Grünordnung**

*Folgende landschaftspflegerische Empfehlungen ergeben sich daraus für den Bebauungsplan:*

*a) Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen nach b) mit ein."*

#### **Zu 35.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise / Anmerkungen bieten keine Anhaltspunkte zur Berücksichtigung konkreter Informationen oder Hinweise, die eine Änderung der bisherigen Planung erforderlich machen.

#### **Zu 36.: Die Frage wird wie folgt beantwortet:**

Eingeleitet wird nur unbelastetes Niederschlagswasser, vor allem das auf den Dachflächen eingefangene. Flächen, die an das Entwässerungssystem angebunden werden, aber ein Verschmutzungspotenzial besitzen, werden mit sog. Leichtflüssigkeitsabscheidern versehen, um Öleinträge zu verhindern. Die Qualität des eingeleiteten Wasser ist deshalb nicht schlechter als der momentane Gebietsabfluss.

#### **Zu 37.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Zu 38.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ein Widerspruch besteht an dieser Stelle nicht.

#### **Zu 39.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Zahlen im Umweltbericht sind korrekt. Der Umweltbericht wird um eine entsprechende Flächenaufstellung ergänzt.

40.

Was sind in diesem Zusammenhang "Grundstücksflächen"?  
20 % von ca. 30 ha sind ca. 6 ha. Wo ist eine Grünfläche von dieser Größe beschrieben?  
Wie errechnen sich die 3,3 ha aus A 1.3?

siehe **C Umweltpfprüfung**

1.1 Boden:

*"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 9 ha künftig naturnah begrünt und bodenschonend gepflegt werden..."*

Wie passt das mit den 3,3 ha aus A 1.3 zusammen? Wo befinden sich diese 9 ha?

#### 4. Zusammenfassung

Auf S. 39 ist bzgl. der CEF-Maßnahmen zu lesen, "beträgt der Bedarf an geeigneten Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen rd. 3,5 ha. Die Flächen für die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahme umfassen rd. 5 ha in der Gemarkung Wölfersheim und unterliegen bereits einer vertraglichen Regelung durch die Gemeinde Wölfersheim."

41.

Wie passt das mit den 3,3 ha aus 1.3 zusammen?

Woher wissen Lerchen, die in ca. 30 ha brüten und über ca. 30 ha singen, wo diese 5 ha liegen, die sie vor Beginn der Maßnahme bezogen haben müssen?

42.

#### Größe des Gebäudes

Je nach Schriftstück fällt die Größe des Gebäudes unterschiedlich aus.  
Welches ist die korrekte Angabe?

43.

#### Löschteich für die Feuerwehr

Es ist kein Löschteich geplant - warum?

44.

#### Preis für das Gelände

Die Gemeinde will für 20 €/qm Ackerland erwerben und dieses für mindestens 65 €/qm an REWE verkaufen - ist das nicht Spekulation?

Andererseits: Ist der Preis von (mindestens) 65 € nicht viel zu gering, wenn man die Preise anderer möglicher Standorte betrachtet (Fliegerhorst Erlensee; Kelsterbach mit 1 Mio. Brownfieldareal, liegt fast zentral bezüglich der zu beliefernden Märkte)?

Wer bezahlt die Erschließungskosten?

45.

#### Welchen Vorteil hat die Gemeinde Wölfersheim durch die Ansiedlung eines REWE-Logistikzentrums?

Wenn ich es korrekt erinnere, sagte Rouven Kötter: "Wegen der Gewerbesteuer ist es nicht."  
Wegen der Grundsteuer?

Der einmalige Millionenbetrag beim Verkauf des Geländes?

46.

#### Verkehrsanbindung

Das Gelände soll mindestens 30 Jahre (Herr Heuser von Land und Forst nannte am 05.12.18 in der Bauausschusssitzung in Wölfersheim-Berstadt einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren) von REWE für Logistik genutzt werden.

Es wird nicht über eine zumindest teilweise Verlagerung von Straßentransporten auf die Schiene nachgedacht. An einem anderen Standort wäre diese Transportmöglichkeit ein wesentlicher Beitrag zur Umweltverträglichkeit.

Es fehlen in der Verkehrsanalyse Daten über LKW-Bewegungen, die zur Zeit zwischen Hungen und Rosbach bzw. zu/von REWE-Märkten durch die Gemeinden Wölfersheim und z.B. Echzell stattfinden. Somit bleibt jede Anmerkung zu einem Mehr oder Weniger von Verkehrsaufkommen in Wölfersheim oder angrenzenden Gemeinden Spekulation. Es fehlt eine Angabe über die Anzahl von weiteren Kraftfahrzeugen, wie Kleintransporter.

#### Zu 40.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans bezieht sich auf das ausgewiesene Gewerbegebiet, innerhalb dessen gemäß der festgesetzten GRZ 20 % als nicht überbaubare Grundstücksfläche gelten, dies entspricht rd. 6,0 ha. Diese sind gemäß Festsetzung A 4.1 als Grünflächen anzulegen. Die angesprochenen 3,3 ha sind Teil dieser Fläche aber mit weiterreichenden Festsetzungen wie naturnahe Grünlandesaat und Anlage von Kleinhabitaten belegt. Der Umweltbericht wird um eine entsprechende Flächenaufstellung ergänzt.

#### Zu 41.: Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Der Flächenbedarf für die artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen wird unabhängig von den zitierten Gebietsgrößen ermittelt und beträgt rd. 3,5 ha (umgesetzt werden die Maßnahmen auf 5 ha).

#### Zu 42.: Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Es gelten die Angaben in der Plankarte zum Bebauungsplan sowie den Textlichen Festsetzungen.

#### Zu 43.: Die Frage wird wie folgt beantwortet:

Weil hier ein Regenrückhaltebecken vorgesehen wird.

#### Zu 44.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Preisfindung fand mit Hilfe eines Wertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Rahmen des Umlegungsverfahrens statt. Hier sind alle wertbeeinflussenden Standortfaktoren eingeflossen. Der vom Gutachter ermittelte Preis ist nicht zu gering. Die genannten Standorte sind nicht vergleichbar, da sie deutlich näher zur Metropole Frankfurt liegen als Wölfersheim.

#### Zu 45.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Zu 46.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten war auch, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme, die unmittelbare Nähe zur Autobahn von großer Bedeutung. Die Distributionslogistik (u.a. Anlieferung von REWE-Märkten) kann nicht mittels einer Schienenanbindung erfolgen.

27. [REDACTED]

### Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Grundsatz, wonach neue Logistikzentren eine intermodale Verkehrsanbindung haben sollen, ist hier überwindbar, das Filialnetz eines Lebensmittelvollversorgers nie auf dem Wasser, über die Schiene oder aus der Luft angedient werden können. Ein solches Filialnetz wird immer über Straßen angedient.

[REDACTED]

Der Transport auf der Schiene, die in unmittelbarer Nähe des geplanten Lagers vorbeiführt, wurde nirgends erwähnt. Zumindest für die ~~Au~~ Lieferungen müsste das eine Option sein.

Ich möchte lieber essen was auf dem Ackerboden wachsen könnte als den Schrott des Konzerns.

[REDACTED]

## Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

### Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wert der Böden für den Naturhaushalt und für die Landwirtschaft ist bekannt und wurde im Umweltbericht schon zum Vorentwurf des Bebauungsplans gewürdigt. Es ist auch unstrittig, dass die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Boden hoch ist. Doch ist diese in Relation zu setzen zu den fast durchweg überdurchschnittlichen Bodenqualitäten der Wetterau, insbesondere in den für einen Logistikpark geeigneten Bereichen in Autobahnnähe, mit relativ ausgeglichener Topografie und außerhalb der Auen, des Waldes und hochwertiger Offenlandbiotope. Die Wahl des Standortes erfolgt somit nicht in Missachtung des Schutzgutes Boden, sondern in Abwägung mit anderen wichtigen Belangen, insbesondere dem der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und dem Nahversorgungsauftrag der Bevölkerung, die zwangsläufig neben den Filialen eines Lagers und der Verteilung der Güter bedarf.

Die Problematik des Flächenverbrauchs ist bekannt, richtet sich aber an die Landes-, vor allem aber an die Bundespolitik, da eine wirksame Verringerung des Flächenverbrauchs ohne gravierende Benachteiligung der wirtschaftlichen Entwicklung einzelner Regionen nur bundeseinheitlich möglich sein wird. Und auch eine solche bedarf einer sorgsam Abwägung mit anderen wichtigen öffentlichen Belangen, da sie nachhaltige Auswirkungen auf den Wohlstand des Landes und seiner BürgerInnen und auch auf das Sozialsystem in Deutschland haben wird. Es ist unbestreitbar, dass der fortschreitende Verbrauch gerade landwirtschaftlich genutzter Flächen auf Dauer gestoppt werden muss. Dieses Ziel entzieht sich aber den Möglichkeiten einer einzelnen Kommune, vor allem, wenn ein Vorhaben - wie das hier geplante - allein schon aufgrund seiner Ausdehnung und logistischen Anforderungen nicht durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Innenentwicklung ermöglicht werden kann.

### Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

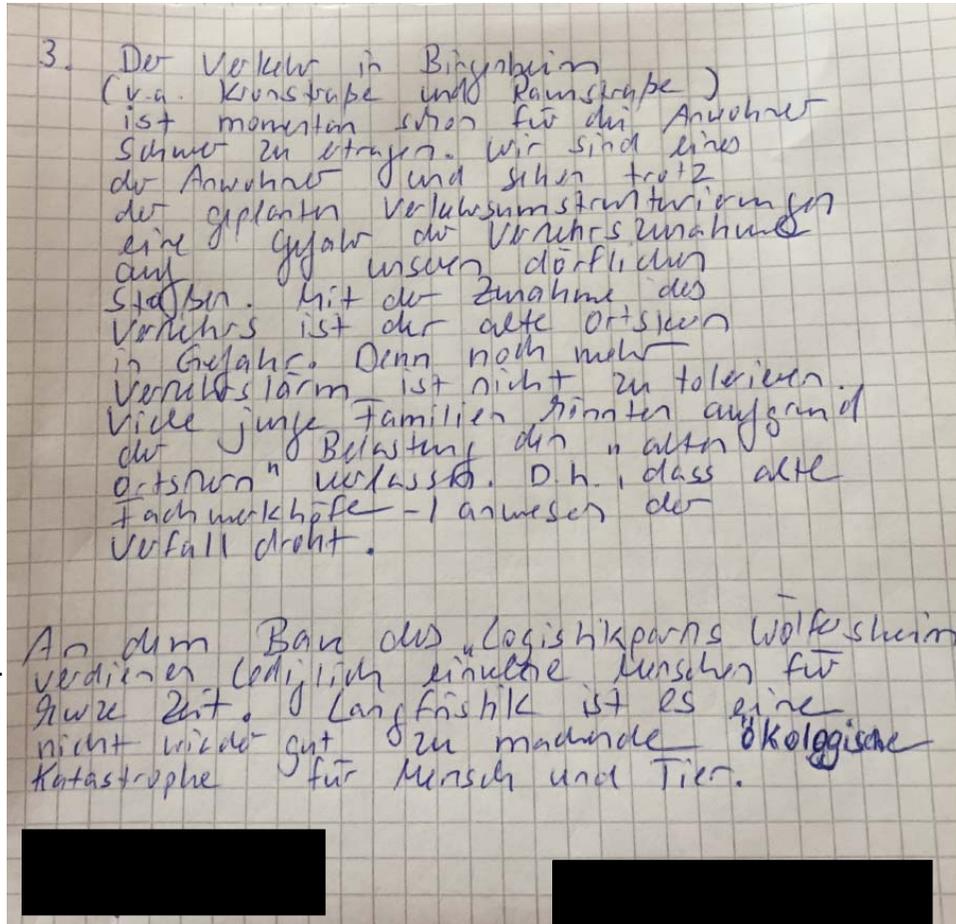
Entgegen der Annahme ist die Versorgung der Menschen in unserem Land mit Lebensmitteln auf Dauer gesichert. Es sei darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Teil der Landwirtschaftlichen Nutzfläche in Deutschland der Produktion von Exportgütern, namentlich Rinder- und Schweinefleisch, dient.

## Einwendung "Logistikpark Wölfersheim"

1. Der Boden ist wertvoll! Ich komme aus der Landwirtschaft und weiß, wie wichtig es ist einen guten Boden für qualitativ gute Lebensmittel zu haben. Wir brauchen v.a. in Zukunft pflanzliche Nahrung, da die Weltbevölkerung weiter wächst und die Umweltbelastung durch zu viel tierische Nahrung in unserer westlichen Welt viel zu hoch ist. Als Ärztin sehe ich täglich die körperlichen Folgen dieser falschen Ernährung.

→ Wir brauchen guten Boden für gute und gesunde Nahrung

2. Was bringt und fördert ein Logistikzentrum für Lebensmittel wenn jetzt schon die Gefahr besteht, dass wir in einigen Jahrzehnten zu wenig Lebensmittel für die Bevölkerung anbauen können. Welche Lebensmittel sollen dann an diesem Ort verwaltet werden? REWE tut nichts für die Sicherstellung unserer Nahrung mit dem Bau des Zentrums auf einem der besten Böden Deutschlands.



### Zu 3: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Begründung zum B-Plan Ziffer 4.5 und dem Verkehrsgutachten sind die Verkehre sowohl im Bestand, verursacht durch Querverkehre der REWE Standorte Hungen und Rosbach, sowie die Verkehre des Neustandortes ausgewiesen.

Erkennbar ist hieraus, dass die Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrt Echzell sich gegenüber dem Bestand so gut wie nicht verändert, während die Ortsdurchfahrten Wölfersheim gegenüber dem Bestand verringert werden.

Dies trifft auch zu, wenn der derzeitige REWE Logistikstandort Rosbach durch den Discounter Penny genutzt wird. Die dann durch Penny verursachten Verkehre gehen nicht durch die Ortslage Wölfersheim, sondern sind bereits vorher über die A 5 abgeleitet. Dies gilt nicht nur für die Anlieferung, sondern auch für die Auslieferung.

### Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Wölfersheim hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit befasst.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans hat die Gemeinde Wölfersheim eine schalltechnische Untersuchung, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Verkehrssimulation, Bodengutachten, eine archäologisch-geophysikalische Prospektion, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Artenschutzprüfung, einen Umweltbericht mit integrierter Landschaftsbildanalyse sowie zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials ein Gutachten zur Lufthygiene und eine Zusatzbewertung Landschaftsbild eingeholt. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird darüber hinaus primär für den Vollzug eine gutachterliche Stellungnahme zu Lichtimmissionen erarbeitet.

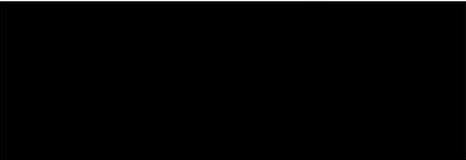
Die Gemeinde ist sich der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen, die sich insbesondere aus den eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ergeben, bewusst. Gleichwohl ist sie der Auffassung, dass die Vorteile des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wölfersheim und der Region insgesamt gegenüber den negativen Auswirkungen überwiegen.

Aus Sicht der Gemeinde Wölfersheim wurden alle planungsrelevanten Auswirkungen im erforderlichen Umfang untersucht um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

### Einwendung

1. Wir benötigen kein größeres REWE Lager um noch mehr Lebensmittel von A nach B zu transportieren. Es ist eine schlechte Verkehrsinfrastruktur durch Pendler schon vorhanden. Nicht nur Staus auf der A45 sondern auch auf A5 beeinflussen starkes Verkehrsaufkommen. Dann kommen noch die LKW's der REWE und ihrer Zulieferer noch dazu, sie nutzen schon jetzt nur die B455 in Richtung Rain Main Gebiet. Nur Wenige nutzen die A45.  
  
Man muss nicht intelligent sein um sich vorstellen zu können was dieses Bauwerk an Mehrbelastung auch für Anwohner und Schulkinder bedeutet.
3. In Zeiten des Klimawandels, größerer Dürre und Trockenzeiten wird in Zukunft jeder Quadratmeter Ackerland gebraucht. Unsere Gemeinde bezeichnet sich immer als Zukunftsorientiert "da passt was nicht"!
4. Es kommt hinzu das es viel zu viel Lebensmittel gibt, 40% im Jahr werden vernichtet, aber es werden immer mehr. Brauchen wir erst wieder Lebensmittelkarten um wach zu werden?  
Hören Sie auf nach Profit zu jagen auf Kosten der Umwelt!

Zudem sind wir nicht überzeugt das die Mehrzahl der Einwohner von Wölfersheim für dieses Projekt sind.

Datum:  Unterschrift: 

### Beschlussempfehlungen

Zu A 1 bis A 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen (vgl. Musterstellungnahme).

#### **Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

In der Begründung zum B-Plan Ziffer 4.5 und dem Verkehrsgutachten sind die Verkehre sowohl im Bestand, verursacht durch Querverkehre der REWE Standorte Hungen und Rosbach, sowie die Verkehre des Neustandortes ausgewiesen.

Erkennbar ist hieraus, dass die Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrt Echzell sich gegenüber dem Bestand so gut wie nicht verändert, während die Ortsdurchfahrten Wölfersheim gegenüber dem Bestand verringert werden.

Dies trifft auch zu, wenn der derzeitige REWE Logistikstandort Rosbach durch den Discounter Penny genutzt wird. Die dann durch Penny verursachten Verkehre gehen nicht durch die Ortslage Wölfersheim, sondern sind bereits vorher über die A 5 abgeleitet. Dies gilt nicht nur für die Anlieferung, sondern auch für die Auslieferung.

#### **Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Entgegen der Annahme ist die Versorgung der Menschen in unserem Land mit Lebensmitteln auf Dauer gesichert. Es sei darauf hingewiesen, dass ein erheblicher Teil der Landwirtschaftlichen Nutzfläche in Deutschland der Produktion von Exportgütern, namentlich Rinder- und Schweinefleisch, dient.

#### **Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der fragwürdige Umgang in unserer Gesellschaft mit Lebensmitteln entzieht sich leider der Einflussnahme einer Kommune.