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

Frist: 08.04.2019 - einschließlich 13.05.2019

Teil V

Nr. 75 bis 77

Ab S

[redacted]

An die Gemeinde Wölfersheim

per E-Mail: beteiligungsverfahren.logistikpark@woelfersheim.de
CC: E-Mail: eschade@plans-es.com

A. **Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A45“ sowie gegen die dazugehörige Begründung im Rahmen der erneuten Offenlegung (Beteiligungszeitraum 8.4.2019 bis 13.5.2019).**

B. **Die Begründung ist in wesentlichen Teilen unvollständig, fehlerhaft und widersprüchlich. Damit wurde sie m.E. nicht korrekt vorgelegt und ist daher unwirksam.**

Vorbemerkung

C. Einige Änderungen, die der Bebauungsplan vorsieht, sind erst nach Änderungen in der langfristigen Bauleitplanung (also im zugehörigen Regionalplan bzw. im zugehörigen Regionalen Flächennutzungsplan) zulässig, die im Parallelverfahren angepasst werden bzw. wurden. Einige meiner Einwände richten sich aus meiner Sicht formal auch schon gegen diese Änderungen, die ja nicht aufgrund einer langfristigen strategischen Planung, sondern gerade mit dem Ziel erfolgen bzw. erfolgt sind, den jetzt vorliegenden Bebauungsplan genehmigungsfähig zu machen.

Naturschutzverbände und Bürger haben offenbar erst an dieser Stelle die Möglichkeit, Einwendungen nicht nur zu Protokoll zu geben, sondern so vorzubringen, dass der Umgang mit ihnen gerichtlich überprüfbar wird: Eine gerichtliche Anfechtung der Änderung des Regionalplanes / Regionalen Flächennutzungsplanes (Klage des BUND gegen das Regierungspräsidium Darmstadt) wurde (nach derzeitigem Stand des Verfahrens) nicht zugelassen, mit der Begründung, dass Naturschutzverbände erst bei konkreten Planungen (also bei Bebauungsplänen) Klagerecht hätten.

Wenn dieses Urteil auch nach der inzwischen eingereichten Berufung Bestand haben sollte, wären aus meiner Sicht sämtliche langfristigen Planungen des Regionalplans bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans irrelevant, da dann ja ihre Änderung im Rahmen der kurzfristigen Bauleitplanung ohne Konsequenzen möglich ist.

Ich möchte betonen, dass sich meine Einwände nicht gegen REWE oder gegen Logistikzentren generell richten, sondern gegen die Planung und Realisierung eines Logistikzentrums in dieser Größe an diesem Standort.

Im folgenden Text weise ich detailliert und nachvollziehbar anhand von Textstellen nach, dass im Bebauungsplan und den zugehörigen Unterlagen diverse z.T. gravierende Fehler und Widersprüche zu finden sind. Ich erwarte, dass dies nicht nur zur Kenntnis genommen wird, sondern, dass die Planungen und Unterlagen in geeigneter Form korrigiert und erneut zur Prüfung vorgelegt werden.

Entsprechend §3 (2) BauGB bitte ich, mir nach Prüfung meiner Stellungnahme das Ergebnis schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen.

75. [redacted]

Beschlussempfehlungen

Zu A.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu C.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Im Hinblick auf den Regionalplan verkennt die Stellungnahme, dass für den Bebauungsplan die Vorgaben für die Vorranggebiete für die Landwirtschaft gar nicht mehr gelten. Aufgrund des Zielabweichungsbescheides kann die Fläche als Logistikfläche überplant werden und den im Bescheid genannten Maßgaben. Es ist ja gerade dieser aufgezeigte Widerspruch, der durch die Zielabweichung und nun die Änderung des RegFNP beseitigt wird. Insofern findet auch maßgeblich eine Bewertung der Qualität der Böden auf dieser Ebene und nicht im Rahmen des Bebauungsplans statt.
Sowohl Bundesgesetzgeber im ROG als auch hessischer Gesetzgeber im HLPG haben die Zulässigkeit eines Abweichungsverfahrens geregelt, weil die Regionalplanung gerade keine starre Festschreibung über 10 Jahre (und mehr) darstellen soll, sondern auf während der Planlaufzeit geänderte Anforderungen an den Raum reagieren können muss.

[redacted]

Folgende Einwände möchte ich geltend machen:

1 Einwände gegen das Verfahren ... 3

1.1 Eine langfristige Entwicklung von Zielen findet nicht statt ... 3

1.2 Beim Flächenausgleich werden Interessen der Landwirtschaft verkannt ... 3

1.3 Der Fertigstellungsgrad der Begründung zum Bebauungsplan ist unzureichend ... 4

1.4 Eine Überwachung/Überprüfung der Umweltauswirkungen findet nicht ausreichend statt ... 4

1.5 Der zeitliche Ablauf erschwert (bei formaler Korrektheit) bewusst die Bürgerbeteiligung ... 5

1.6 Der Bau eines Logistikzentrums für REWE an diesem Ort ist nicht alternativlos ... 5

2 Einwände gegen den Bebauungsplan ... 6

2.1 Der Bebauungsplan enthält formale Fehler. ... 6

2.2 Der Bebauungsplan nutzt bei weitem nicht den politischen Gestaltungsspielraum. 6

3 Einwände gegen den Umweltbericht ... 6

3.1 Festsetzungen im Umweltbericht (Kap. A.1.2) stehen nicht im Bebauungsplan ... 6

3.2 Verweise auf Artenlisten sind an mehreren Stellen fehlerhaft. ... 7

4 Einwände gegen die Begründung (und den Bezug zum Bebauungsplan) ... 7

4.1 Angaben der Begründung stehen nicht im Bebauungsplan ... 7

4.2 Die Begründung ist in wesentlichen Teilen nicht korrekt, bzw. widersprüchlich. ... 8

4.3 Die Begründung ist unvollständig und nicht präzise. ... 9

4.4 Die Begründung zeigt keinen in sich konsistenten Planungsstand ... 11

4.5 Die Begründung macht sich Ideen und Zwischenstände der firmeninternen Planung zu eigen, ohne diese zu hinterfragen. ... 11

4.6 Die Begründung enthält Vorgaben und Versprechungen, die sich im Bauplan nicht wiederfinden. ... 13

4.7 Die Begründung enthält nicht realistische / schlecht recherchierte Planungen ... 14

4.8 Die Begründung enthält irreführende Argumente ... 19

4.9 Die Alternativenprüfung ist kaum vorhanden, unvollständig und dadurch nicht nachvollziehbar. ... 20

4.10 Die Qualität der Abbildungen ist teilweise mangelhaft. ... 26

4.11 Die Begründung vernachlässigt wesentliche Argumente des Naturschutzes ... 26

[redacted]

1 Einwände gegen das Verfahren

1.1 Eine langfristige Entwicklung von Zielen findet nicht statt

1.1. Die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen wurden allenfalls formal korrekt angepasst. Die Anpassungen entsprechen nicht dem Sinn eines Regionalplans: einer langfristigen Planung. Außerdem entsprechen sie schon gar nicht der dauerhaften Sicherung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft.

- Die im Bebauungsplan vorgesehene Versiegelung ist irreversibel. Sie soll für eine geschätzte „Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren" (Laut Abschnitt 1.6 und Abschnitt 2) Vorteile sichern. Wie in Abschnitt 1.3.1 korrekt ausgeführt, sollen die im Regionalplan „als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche ... die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten". **Eine langfristige Sicherung im Sinne von §1 (5) BauGB findet aber in keiner Weise statt, wenn für einen Bebauungsplan (der ja gerade die kurzfristige Bauleitplanung darstellt) die langfristige Bauleitplanung im Parallelverfahren geändert oder angepasst wird.**
  Dies mag gesetzlich zulässig sein, konterkariert aber ebenfalls den Sinn von §8 (2) Satz 1 BauGB.

1.2 Beim Flächenausgleich werden Interessen der Landwirtschaft verkannt

- 1.2.1. Laut Abschnitt 1.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan werden mit Antragsfläche II (C) „11,8 ha Gewerbefläche zu Gunsten der Landwirtschaft aufgegeben". Es fehlt eine Information über die dort derzeit vorhandene Bodenqualität.
  Die zugehörige Offenlage zur Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Ausfertigungsstand: 14.11.2018) ist hierzu deutlicher: Im dortigen Kapitel A 3. (Anlass, Ziel und Inhalt) heißt es – das Gebiet wurde dort B genannt: „Gebiet B hingegen hat sich für die Ansiedlung gewerblicher Nutzung nicht bewährt und wird im Rahmen des Flächenausgleichs zurückgenommen."
  Genauere Angaben hierzu gibt es in einer Antwort zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (Dokument-Nr.: S-04550): „Die Böden im Gebiet B sind ebenfalls überwiegend hochwertig. Im östlichen Teilbereich liegt eine sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen vor (sehr hohes Ertragspotenzial mit Ertragsmesszahlen von 60 - 85). Auf ca. 3,5 ha im westlichen Teilbereich ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen als mittel bis gering angegeben (hohes Ertragspotenzial, Ertragsmesszahlen von 40-60)."
  Damit sind die Böden in Gebiet B geringerwertig als die auf der Fläche für das geplante Logistikzentrum.
  Wie aus der Antwort an den Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Dokument-Nr.: S-04594): „I.d.R. wird beim Flächenausgleich nicht auf die Wertigkeit der Böden Rücksicht genommen." hervorgeht, ist die fehlende Information zur Bodenqualität offenbar eine methodische Schwäche des Verfahrens.
  Da einerseits mit der Antragsfläche II nicht einmal die Hälfte der für eine Bodenversiegelung in Anspruch genommenen Fläche wieder zu Gunsten der Landwirtschaft bereitgestellt wird und andererseits eine qualitative Bewertung der Ausgleichsfläche unterbleibt, liegt die Annahme nahe, dass diese methodische

Zu 1.1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung des Regionalplans bzw. des Regionalen Flächennutzungsplanes ist mitnichten irrelevant, da das BauGB mit § 8 Abs. 3 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem gleichzeitigen Aufstellen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ermöglicht. Dieses Instrument ermöglicht den Gemeinden sich an die ständig wechselnden Anforderungen an Flächen und überregionale Entwicklungen schnellstmöglich anzupassen.
Mit Bescheid des RP Darmstadt vom 26.10.2017 wurde die Zielabweichung des bestehenden Regionalplans Südhessen/RegFNP eingeleitet. Dieser wurde später mit Sofort-vollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

Zu 1.2.1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.

[redacted]

Schwäche bewusst ausgenutzt wird, wodurch in der Abwägung Interessen der Landwirtschaft - anders als in Abschnitt 1.3.1 behauptet - eben doch verkannt werden.
Gleiches erfährt man aus der Antwort an eine Privatperson zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Dokument-Nr.: S-04614): „Eine Reduzierung des Flächenverbauchs ist zwar aus Sicht des Umweltschutzes wünschenswert, angesichts des großen Bedarfs infolge des anhaltenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums im Ballungsraum derzeit jedoch nicht umsetzbar." Diese Aussage ist nicht korrekt: wie ich unter Punkt 4.9 zur fehlenden bzw. ungenügend durchgeführten Alternativenprüfung näher erläutere, gäbe es durchaus andere Optionen, die dieses Ziel erreichen können.

1.3 Der Fertigstellungsgrad der Begründung zum Bebauungsplan ist unzureichend

1.3

Offenbar mit dem - durchaus positiven - Ziel der schnellen Bearbeitung wurden Bebauungsplan und insbesondere die zugehörige Begründung samt Umweltbericht in Teilen nicht korrekt, nicht präzise, einander widersprechend und unvollständig in die Offenlage gegeben (umfangreiche Belege dazu s.u.).
Durch fehlerhafte Angaben wird aber die Prüfung der Unterlagen im Rahmen der Bürgerbeteiligung bewusst oder grob fahrlässig massiv erschwert, da der Zeitaufwand für den Leser enorm steigt.
Dies ist bei der großen Menge an relevanten Texten mit Informationen aus z.T. sehr unterschiedlichen Fachgebieten nicht zumutbar.
Da davon auszugehen ist, dass die mit der Bearbeitung beauftragten Personen den erforderlichen Sachverstand haben, liegt der Schluss nahe, dass diesen zumindest nicht alle unten genannten Mängel und Ungereimtheiten entgangen sein können. Das heißt aber, dass Mängel und Ungereimtheiten den Verantwortlichen bekannt waren und bewusst in Kauf genommen wurden, obwohl damit für die meisten Bürger eine Prüfung nahezu unmöglich gemacht wird.

Ich erhebe in aller Schärfe Einspruch gegen diese Art des Vorgehens und fordere entweder einen Stopp des Verfahrens oder zumindest eine erneute Offenlage unter Vorlage korrekter, widerspruchsfreier und realistischer Informationen.

1.4 Eine Überwachung/Überprüfung der Umweltauswirkungen findet nicht ausreichend statt

1.4

- Während in Abschnitt 6 der Begründung zum Bebauungsplan für die als CEF-Maßnahme vorgesehene „Umnutzung eines großen Ackerschlages" („5 ha, von denen etwa 4,5 ha für die Maßnahme wirksam sein werden") erläutert, das Vorhaben werde „in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um seine Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können." ist ein entsprechendes Vorgehen bei der Versiegelung von voraussichtlich 24 der 30 ha Ackerland nicht vorgesehen: Im Umweltbericht: C.3.3 steht wörtlich: „Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht geplant."
  Die allgemeine Bauaufsicht durch den Wetteraukreis reicht hier m.E. nicht aus.

Zu 1.3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 1.4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird bereits im Frühjahr 2019 begonnen. Erfahrungsgemäß wird sich der Brutbestand aber erst verzögert erhöhen, sodass noch Aussagen zum „Voreingriffszustand" möglich sein werden. Das parallel betriebene Monitoring umfasst im Übrigen eine rd. 100 ha groß Fläche, sodass Rückschlusse auf die Ausgleichsflächen in bisheriger Bewirtschaftung gezogen werden können. Der Umweltbericht setzt sich detailliert mit den Auswirkungen der Umweltbelange auseinander. Als Ergebnis wird neben dem erforderlichen Monitoring der noch festzulegenden artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen noch eine Erfolgskontrolle für die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

[redacted]

1.5 Der zeitliche Ablauf erschwert (bei formaler Korrektheit) bewusst die Bürgerbeteiligung

1.5

- Meine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurden zwar offenbar formal korrekt entgegengenommen und kommentiert (Dokument-Nr.: S-04668). Ich habe aber bis heute lediglich eine schriftliche Eingangsbetätigung zu meiner Stellungnahme erhalten. Dass diese „zur Kenntnis genommen" wurde und - wenn ich die Begründung richtig verstehe - ohne weitere Folgen zu den Akten genommen wird, wurde mir bis heute nicht einmal mitgeteilt. (Ich habe nur zufällig die Antwort auf meine Stellungnahme im Internet gefunden, obwohl diese Information ja für das weitere Vorgehen für mich wichtig ist, um ggf. keine Fristen zu versäumen.)

  Ein solches Vorgehen ist geeignet, die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung zu verhindern. Ich erhebe in aller Schärfe Einspruch gegen diese Art des Vorgehens.

Zu 1.5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zu der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 ist nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens.

1.6 Der Bau eines Logistikzentrums für REWE an diesem Ort ist nicht alternativlos

1.6

- In mehreren Antworten zu Einwendungen gegen die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird die Bodenversiegelung ohne Begründung als alternativlos dargestellt:
  Dokument-Nr.: S-04614: „Eine Reduzierung des Flächenverbauchs ist zwar aus Sicht des Umweltschutzes wünschenswert, angesichts des großen Bedarfs infolge des anhaltenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums im Ballungsraum derzeit jedoch nicht umsetzbar."
  Dokument-Nr.: S-04611: „Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe und Verkehrsflächen im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar."
  Folgt man diesen Argumentationen, so ist grundsätzlich in Wölfersheim keinerlei Schutz des Bodens vor dem Versiegeln mehr möglich. Dies möchte ich verhindern und wiederspreche den obigen Aussagen in aller Schärfe: **Wie weiter unten (unter 4.9) gezeigt wird, gibt es durchaus Alternativszenarien, die gründlich zu prüfen wären.**
- Dass meine obigen Befürchtungen keine Unterstellung sind, zeigt die Antwort zur Einwendung in Dokument-Nr.: S-04579: „Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs ist aus Sicht des Umweltschutzes zwar wünschenswert, derzeit aber trotz Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen nicht strikt umsetzbar. **Mögliche weitere Ansiedlungsinteressen von Firmen können deshalb auch in Wölfersheim nicht ausgeschlossen werden. Über längerfristige zukünftige Flächenausweisungen für Gewerbe wird im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP entschieden.**"

Zu 1.6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zu der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sind nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens.

2 Einwände gegen den Bebauungsplan

2.1 Der Bebauungsplan enthält formale Fehler.

2.1.1 • In Abschnitt B 3.1 (und gleichermaßen im Umweltbericht, dort am Ende von Kapitel B 1) wird auf Grünflächen „nach 3.2“ verwiesen. Einen solchen Abschnitt gibt es nicht. Die Aussage ist damit nicht klar bzw. nicht nachvollziehbar.

2.1.2 • In Abschnitt A.6.1 wird auf „Artenliste C7.1“ verwiesen, die es nicht gibt.

2.2 Der Bebauungsplan nutzt bei weitem nicht den politischen Gestaltungsspielraum.

Dies ist hoch riskant für den Fall, dass der Bebauungsplan wie vorgelegt in Kraft tritt und anschließend REWE den Standort aus betrieblichen Gründen einer anderen Firma überlässt.

2.2.1 • Dachbegrünung wird in Festsetzung A.7 belohnt, aber nicht vorgeschrieben. Dachbegrünung brächte durch lokale Verdunstung Vorteile für die klimatischen Bedingungen und könnte Bestandteil des Regen-Rückhaltekonzeptes sein.

2.2.2 • Anlagen zur Nutzung der Solarenergie werden in B.1 als zulässig erklärt, aber nicht vorgeschrieben. In der Begründung in Abschnitt 8 wird dazu lediglich erläutert, dass die EnEV bereits gewisse Standards zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden vorschreibe.
Hier könnte bereits vor dem Bau eines so großen Gebäudes eine Kooperation mit der Gemeinde zu einer großen lokalen Energieversorgung genutzt werden.

2.2.3 • **Laut Umweltbericht (Kapitel C.1.1-Lichtimmissionen) „sollen ausschließlich Leuchten mit insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 eingesetzt werden, damit ein Kontakt von Insekten mit warmen Bauteilen nahezu ausgeschlossen werden kann.“ Eine Vorgabe dieser Art steht nicht im Bebauungsplan.**

2.2.4 • Das in Abschnitt 10.2.11 thematisierte Vermeiden von Änderungen der Höhe des Grundwasserspiegels im Zuge von Baumaßnahmen könnte vorbeugend eingeschränkt bzw. nur unter Auflagen / Sondergenehmigungen erlaubt werden.

3 Einwände gegen den Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde m.E. nicht korrekt vorgelegt und ist daher unwirksam.

3.1 Festsetzungen im Umweltbericht (Kap. A.1.2) stehen nicht im Bebauungsplan

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen nicht korrekt dargelegt werden.

3.1.1 • „Im Südosten ist eine Fläche vorgesehen, um das Logistikzentrum bei Bedarf um weitere 75 m zu erweitern. Diese Fläche ist bis zur Erweiterung als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.“ **steht nicht im Bebauungsplan.**

3.1.2 • „Weitere dem Umwelt- und Naturschutz sowie der Bewahrung des Landschaftsbildes dienenden Festsetzungen betreffen die teilweise wasserdurchlässig zu haltende Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen, ...“ **steht nicht im Bebauungsplan.**

Zu 2.1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der redaktionelle Fehler in Umweltbericht und Begründung hat weder Einfluss auf die sachlich richtige Herleitung der Festsetzung im Bebauungsplan, noch behindert er das Verständnis der Festsetzung oder deren Rückverfolgung in Fachbeitrag und Begründung. Er ist damit unerheblich.

Zu 2.1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die betreffende Artenliste findet sich im Bebauungsplan zur zweiten Offenlage unter C 8.1. Der redaktionelle Fehler in der Begründung hat weder Einfluss auf die sachlich richtige Herleitung der Festsetzung im Bebauungsplan, noch behindert er das Verständnis der Festsetzung oder deren Rückverfolgung in Fachbeitrag und Begründung. Er ist damit unerheblich.

Zu 2.2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung wurde in voller Absicht getroffen, um das Maß der Dachbegrünung im Baugenehmigungsverfahren klären zu können, diese aber trotzdem eingriffsminimierend bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz in Anrechnung zu bringen.

Zu 2.2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Frage nach Umsetzung von Gründächern und Photovoltaik auf Teilen der Dachfläche wird im Umweltbeirat gegenwärtig noch beraten. In dem aktuellen Entwurf wurde eine Festsetzung aufgenommen, die einen erhöhten Anreiz zur Dachbegrünung enthält.

Zu 2.2.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Empfehlungen aus dem Umweltbericht sind nicht zwingend im Bebauungsplan festzusetzen, wenn ihre Nichtbeachtung keine Rechtsverstöße nach sich zieht. Da es hinsichtlich der hier angesprochenen Lichtemissionen keine gesetzlichen Vorgaben gibt, kann von einer Festsetzung im Interesse einer größeren Flexibilität hinsichtlich der Umsetzung eingriffsminimierender technischer Maßnahmen abgesehen werden. Es handelt sich bei der Aussage ausschließlich um eine Information aus der Planung, weiterer Handlungsbedarf besteht hier keiner.

Zu 2.2.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Umgang mit den im Gebiet herrschenden Grundwasserverhältnissen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Da es sich um eine nur die Bauphase betreffende und grundsätzlich zu beherrschende Problematik handelt, bedarf es auf Ebene des Bebauungsplans keiner abschließenden Regelung.

[Zu 3.3.1 und 3.3.2 vgl. folgende Seite]

[redacted]

(Diese Aussage widerspricht außerdem der Information des Umweltberichtes in Kapitel C.1.1-Wasser, „dass das anfallende Regenwasser auf dem Gelände gesammelt“ wird, weil ein Verschmutzungsrisiko bei möglichen „Havarien z. B. beim Rangieren der Lkw“ bestehe.)

3.1.3
- „Innerhalb des Gewerbegebiets sind 3,3 ha für Maßnahmen für Natur und Landschaft in Form von extensiven Grünflächen anzulegen.“
  Im Bebauungsplan wird abweichend in A.4.1 gefordert: „Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.“
  Die Angaben passen nicht zusammen.
  (Außerdem wird im Umweltbericht nicht angegeben, woraus sich die 3,3 ha ableiten.)

3.2 Verweise auf Artenlisten sind an mehreren Stellen fehlerhaft.

Insbesondere widersprechen sich damit Bebauungsplan und Umweltbericht

3.2.1
- Im Umweltbericht gibt es 5 Artenlisten, im Bebauungsplan nur vier.
  (Artenliste 1 und 3 im Umweltbericht sind zwar sehr ähnlich aber nicht identisch. Warum diese Liste „Bäume für Ausgleichspflanzung Kreisstraße“ nicht im Bebauungsplan verwendet wird, bleibt unklar.)

3.2.2
- Die Verweise im Umweltbericht sind analog den Listen im Bebauungsplan und damit nicht korrekt zugeordnet, z.B. fordert der Umweltbericht im Kapitel B.1 b) die Verwendung von „Sträuchern und Heistern der Artenliste 3 und 4.“, hat aber als Artenliste 3 Bäume aufgeführt.

4 Einwände gegen die Begründung (und den Bezug zum Bebauungsplan)

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde m.E. nicht korrekt vorgelegt und ist daher unwirksam.

4.1 Angaben der Begründung stehen nicht im Bebauungsplan

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen nicht korrekt dargelegt werden.

4.1.1
- Während laut Begründung (Abschnitte 10.4.2.1 und 10.4.2.2) und laut Umweltbericht (Kapitel C.1.1-Wasser) „Leichtflüssigkeitsabscheider im Bereich von Betriebstankstelle und Waschplatz angeordnet“ werden, findet sich diese **Anordnung nicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.**

4.1.2
- In Abschnitt 7.1 wird erläutert, dass „für den PKW-Stellplatz ein Mindestabstand von 19 m und für den LKW-Stellplatz ... von 40 m vorgegeben“ werde. Die Vorgaben würden eingehalten.
  Diese Vorgaben sind im Bauplan nicht erkennbar und es ist unklar, wo sie überhaupt zu messen sind.

4.1.3
- Die Information in Abschnitt 10.2.6 „Der Bebauungsplan enthält ... Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen einzuschränken (z.B. wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen und PKW-Stellplätzen).“ **steht nicht im Bebauungsplan.**
  (Diese Aussage widerspricht außerdem der Information des Umweltberichtes in Kapitel C.1.1-Wasser, „dass das anfallende Regenwasser auf dem Gelände ge-

Zu 3.1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mit der Einbeziehung der Erweiterungsfläche in das Gewerbegebiet zur Offenlage gelten für sie die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen analog. Dies schließt eine Begrünung ein. Insofern ist die Formulierung im Umweltbericht korrekt. Maßgeblich ist aber vor allem, dass die o. g. Widmung Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist.

Zu 3.1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die im Umweltbericht formulierten Vorgaben basieren auf den Bestimmungen des HWG und sind deshalb korrekt. Eine wortgleiche Festsetzung im Bebauungsplan ist wegen der hiermit abzuwägenden Gefährdungsvermeidung durch den Fahrbetrieb auf dem Gelände nicht möglich. Entsprechende Maßnahmen sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und umschließen beispielsweise regelmäßig auch die Vorhaltung von Leichtflüssigkeitsabscheidern oder die Installation von Wannen im Bereich von Tankstellen. Ein Widerspruch zur Aussage des Umweltberichts zur Sammlung und Ableitung des (unbelasteten) Niederschlagswassers ist nicht erkennbar.

Zu 3.1.3: 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 Grünlandeinsaat und Anlage von Kleinhabitaten belegt. Der Umweltbericht wird um eine entsprechende Flächenaufstellung ergänzt.

Zu 3.2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Artenliste 3 im Umweltbericht betrifft eine Ersatzpflanzung für eine auf älteren Verpflichtungen stammende Baumreihe entlang der Kreisstraße. Die entsprechende Artenliste wird im Bebauungsplan ergänzt.

Zu 3.2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der betreffende Verweis im Umweltbericht bezieht sich auf die Verwendung von Sträuchern und Heistern der Artenlisten 4 und 5. Der redaktionelle Fehler im Umweltbericht hat weder Einfluss auf die sachlich richtige Herleitung der Festsetzung im Bebauungsplan, noch behindert er das Verständnis der Festsetzung oder deren Rückverfolgung in Fachbeitrag und Begründung. Er ist damit unerheblich.

[Zu 4.1.1 bis 4.1.3 vgl. folgende Seite]

Zu 4.1.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Anordnung/Platzierung von z.B. Leichtflüssigkeitsabscheidern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine zusätzliche Erklärung.
Die angesprochene Thematik ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der Umweltbericht liefert hierfür einen Hinweis. Eine Festsetzung ist aufgrund des Erfordernisses einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis nicht zwingend erforderlich.

Zu 4.1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die in Abschnitt 7.1 genannten Abstände von PKW- und LKW-Stellplätzen zum Immissionsort beziehen sich auf die Parkplatzlärmstudie 2007.Diese Abmessungen ersetzen nicht den Nachweis, dass am Immissionsort maximal die zulässige Belastung eintritt.
Ein solcher Nachweis ist aber im Schallschutzgutachten geführt. Insofern ist die Messbarkeit der Abstandsmaße im Bebauungsplan unbedeutend, kann aber dennoch aus der Konzeptstudie bzw. der Planzeichnung aus dem Schallschutzgutachten nachvollzogen werden.

Zu 4.1.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da der Untergrund eine gezielte Versickerung nicht zulässt, konzentrieren sich Maßnahmen zur Minimierung des Direktabflusses auf die Durchgrünung des Gebiets mit Baumpflanzungen auf vegetationsfähigen und dem Niederschlagswasser zugänglichen Pflanzgruben. Wasserdurchlässige Befestigungen werden im Umweltbericht als grundsätzlich geeignete Maßnahme nur beispielhaft erwähnt, die vorliegend aber mit dem Interesse des Gewässerschutzes abzuwägen ist. Der Umweltbericht selbst betont auf S. 16, dass die Möglichkeiten für Festsetzungen diesbezüglich begrenzt sind. Im Übrigen begründet der Umweltbericht die „Sammlung“ von Niederschlagswasser an keiner Stelle mit deiner möglichen Havarie, sondern allein und sachlich richtig mit der vorgesehen Abflussdrosselung.

[redacted]

sammelt“ wird, weil ein Verschmutzungsrisiko bei möglichen „Havarien z. B. beim Rangieren der Lkw“ bestehe.)

4.1.4
- Die seitens der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises beschränkte „Einleitemenge von maximal 450 l/s“ in den Waschbach (Abschnitt 10.4.2.1) **steht nicht als Festlegung im Bebauungsplan.**

4.2 Die Begründung ist in wesentlichen Teilen nicht korrekt, bzw. widersprüchlich.

Damit ist insbesondere eine Überprüfung im Rahmen der Offenlegung nicht sinnvoll möglich, da man sich auf einzelne der Angaben nicht verlassen kann. Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Auswirkungen nicht korrekt dargelegt werden.

4.2.1
- In Abschnitt 1.3.1 wird ohne Begründung erwähnt, dass kein „indirekter Eintrag von Schadstoffen über Oberflächengewässer zu befürchten ist“. Dies ist **nicht korrekt**, da bei extremen Starkregen eine vollständige Ableitung des Regenwassers schon prinzipiell nicht mit Sicherheit gewährleistet werden kann. Eine Erläuterung wäre also erforderlich.

4.2.2
- In Abschnitt 4.5 wird behauptet „Mit dem Bau des Standorts Wölfersheim werden diese Standorte“ (Hungen und Rosbach) „nicht mehr von REWE betrieben.“ Dies steht im **Widerspruch** zur Information in Abschnitt 1.6 zum Standort Hungen: „Die frei werdenden Lagerflächen werden durch REWE intern anderweitig genutzt.“

4.2.3
- In Abschnitt 4.5 wird mitgeteilt „Parallel zu der Verkehrserzeugung für das REWE Logistikzentrum wurde im Verkehrsgutachten auch eine Bewertung der Verkehrserzeugung für eine andere gewerbliche Nutzung vorgenommen. Im Ergebnis hat sich hieraus kein wesentlicher Unterschied ergeben.“ Die letzte Aussage **widerspricht der Aussage in Abschnitt 1.3.1**, dass „durch die Zusammenlegung und Neuorganisation der Logistikzentren der LKW-Querverkehr (Leergut- und Shuttletouren) zwischen den beiden Altstandorten Rosbach und Hungen entfällt“, die für einen anderen potentiellen Investor sicherlich nicht gilt.

4.2.4
- In Abschnitt 9 „ergibt sich auf etwa 2/3 der Fläche eine sehr hohe, im südöstlichen Teil eine mittlere Einstufung der Bodenfunktionen“. Dem widersprechend heißt es im Umweltbericht (Kapitel C 4): „Die zu erwartenden Eingriffswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist ... auf etwa ¾ der beanspruchten Fläche sehr hoch.“ Welche der beiden Angaben ist korrekt?

4.2.5
- **Der regelmäßige Wasserbedarf des geplanten Logistikzentrums wird widersprüchlich angegeben:**
  a) Abschnitt 10.2.1: „Frischwasserbedarf von im Mittel 3 m³/Stunde“
  b) Abschnitt 10.2.1: „Wasserverbrauch“ (nach Abzug von Brauchwassernutzung) „1,5 m³/Stunde“
  c) Abschnitt 10.4.2.1: „Das anfallende Schmutzwasser ... hat ... eine geschätzte Tagesmenge von 15 m³/Stunde.“ und ebenso im Umweltbericht Kap. C.1.1: „Das anfallende Schmutzwasser ... (ca. 15 m³/h)“.

  Der Wert c) ist mit a) und b) nicht vereinbar: Eine Tagesmenge allein aus dem Frischwasser wäre 72 m³ oder 36 m³. Ansonsten wäre die fünf- bzw. zehnfache Schmutzwassermenge gegenüber dem Frischwasserbedarf zu erläutern.

4.2.6
- Die Formulierung in Abschnitt 10.2.6 der Begründung mit dem zusätzlichen Hinweis „Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die

Zu 4.1.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die seitens der Behörde festgelegte Einleitemenge ist Gegenstand der Einleiteerlaubnis auf Ebene der Baugenehmigung. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Zu 4.2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Aussage in der Begründung trifft zu. Sämtliches Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen und Dachflächen wird unter Zwischenschaltung einer Regenrückhaltung und einer Abwasserbehandlungsanlage an den Waschbach abgegeben. Eine Verbindung zwischen Niederschlagswasser und Grundwasser ist nicht gegeben. Die Begründung führt stichhaltig aus, dass eine Gefährdung tieferer und für das Heilquellenschutzgebiet relevanter Grundwasserschichten aufgrund der geringen Durchlässigkeit des geologischen Untergrundes nicht zu befürchten ist. Es ist zwar unstrittig, dass bei extremen Niederschlagsereignissen ggf. eine zeitweise Überschreitung der Drosselwassermengen eintreten kann. Auch in diesem Fall ist aber allein schon aufgrund der außerordentlichen Verdünnung und des einhergehenden raschen Abflusses eine Gefährdung besagter Grundwasserschichten auszuschließen.

Zu 4.2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die unterschiedlichen Angaben treffen, wie in der Begründung geschildert, zu.
Das Lager Rosbach wird künftig nicht mehr von REWE, sondern nach aktuellem Planungsstand von Penny betrieben. Das neue REWE Lager in Wölfersheim hat keine Auswirkungen auf die Distributionsverkehre von Penny. Die An- und Auslieferungsverkehre des Lagers Penny tangieren schon heute weitgehend nicht die B455 in Höhe Wölfersheim, sondern der An- und Auslieferungsverkehr wird überwiegend über die Anschlussstelle Rosbach der A5 und in das südlich gelegene Einzugsgebiet Penny geführt. Penny beliefert schon heute den Penny Markt in Wölfersheim.

Zu 4.2.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nichts desto trotz ist festzuhalten, dass die Verkehrsinfrastruktur auch bei einer anderen gewerblichen ausreichend leistungsfähig hergestellt werden kann. (vgl. Kapitel 4.5, S 28 der Begründung).

Zu 4.2.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Angaben im Umweltbericht beziehen sich auf die Angaben des HLNUG im BodenViewer Hessen, dem zufolge rd. 75 % der Flächen im Plangebiet einen hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad besitzen. Maßstabsbedingt und aufgrund der relativ groben Grundlage der Bodenschätzungsdaten sind diese Angaben aber als näherungsweise zu verstehe, weshalb die Aussagen in der Begründung tendenziell korrekt sind.

[Zu 4.2.5 und 4.2.6 vgl. folgende Seite]

Zu 4.2.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Jahresbedarf an Wasser liegt bei 25.000 m³. Bezogen auf eine Jahresstundenzahl von 8.760 Stunden ergibt dies eine mittlere Verbrauchsmenge von 3 m³/h. Darin enthalten ist sowohl Trinkwasser aus der öffentlichen Leitung als auch Anteile aus der Brauchwassernutzung. Bei den 3 m³/h handelt es sich also um einen Mittelwert.
Unterschiedliche Abnahmemengen sind je nach Jahreszeit (Kühlung etc.) möglich, jedoch ändert sich hierdurch der Mittelverbrauch nicht.
Mit dem vorbeschriebenen Wasser werden Verdunstungsverflüssiger, Kühlanlagen etc. betrieben. Das hierzu benötigte Wasser wird zum überwiegenden Teil verdunstet und da-mit nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt.
Bei der Angabe zu dem abzuleitenden Schmutzwasser von 15 m³/h handelt es sich um einen Spitzenwert, der nur bei außerordentlichen Konstellationen anfällt. Das ist bei der Dimensionierung des Leitungssystems zu berücksichtigen.

Zu 4.2.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführung zu Ziffer 10.2.6 der Begründung ist zwar gewünscht, aber wie sich zwischenzeitlich aus den Baugrunduntersuchungen ergeben hat, nicht möglich. Daher sind Festsetzungen zu diesem Sachverhalt im Bebauungsplan nicht vorgenommen worden.
Die Aussage im Umweltbericht C.1.1. ist zutreffend, dass alles auf dem Gelände anfallen-de Niederschlagswasser gesammelt wird und vor der Ableitung zum Waschbach eine Abwasserbehandlungsanlage durchläuft. Unbehandeltes Niederschlagswasser wird nicht in den Waschbach eingeleitet.

[redacted]

Versiegelung von zu befestigenden Flächen einzuschränken ...“ ist nicht korrekt: **Dies steht nicht im Bebauungsplan.**
(Diese Aussage widerspricht außerdem der Information des Umweltberichtes in Kapitel C.1.1-Wasser, „dass das anfallende Regenwasser auf dem Gelände gesammelt“ wird, weil ein Verschmutzungsrisiko bei möglichen „Havarien z. B. beim Rangieren der Lkw“ bestehe.)

4.2.7

- Die Aussage von Abschnitt 10.3.3 „Gewässer und Gewässerrandstreifen werden weder durch die Planung noch durch die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs berührt.“ **widerspricht eindeutig der Planung einer gepufferten Regenwasserableitung in den** Waschbach in Abschnitt 10.4.2.1 und dem Entwässerungskonzept im Umweltbericht (Kapitel C.1.1).

4.3 Die Begründung ist unvollständig und nicht präzise.

Damit wird eine Überprüfung im Rahmen der Offenlegung unzumutbar erschwert, da Angaben nicht nachvollziehbar sind. Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Auswirkungen nicht korrekt bzw. unvollständig dargelegt werden.

4.3.1

- Abschnitt 1.2 (und ebenso der Umweltbericht im dortigen Kapitel A.1.3) verwendet den Begriff „Gewerbegebiet“ anders als der Bebauungsplan für die gesamten ca. 30 ha, die nicht Straßenverkehrsfläche sein soll. Dies ist **nicht präzise**. Möglicherweise dadurch werden einige Angaben des Umweltberichtes nicht nachvollziehbar.

4.3.2

- In Abschnitt 1.3.1 wird die hervorragende Bodenqualität, nämlich die „Tiefgründigkeit“ und die „Eigenschaften des geologischen Ausgangsmaterials Löss“ als Argument herangezogen, dass „von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen“ sei.
Abschnitt 10.2.12 thematisiert hingegen, dass „im Zuge der Baumaßnahmen ... im Zeitraum von mehreren Jahren die Deckschichten entfernt werden, was im Zusammenhang mit der Bautätigkeit das Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser erhöht.“
Das erkannte Risiko wird jedoch nicht weiter diskutiert. Die Erläuterung ist damit unvollständig.

4.3.3

- In Abschnitt 1.3.1 wird behauptet, das geplante Vorhaben entspreche „vollumfänglich“ dem Grundsatz G5.3-5, dass „Neue Logistikzentren ... an verkehrsgünstigen Standorten in der Nähe von Bundesautobahnen und Schienenstrecken unter weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkung auf Siedlungs- und Erholungsräume sowie von Ortsdurchfahrten angesiedelt werden und möglichst intermodal ausgerichtet sein“. In der gesamten Begründung findet aber keine intermodale, sondern nur eine Betrachtung des erwarteten Straßenverkehrs statt. Eine Anbindung an das Schienennetz mag zum heutigen Zeitpunkt nicht relevant erscheinen, eine Belieferung mit Produkten, die nicht aus der Region stammen, könnte aber in Zukunft auch darüber erfolgen. **Die Behauptung ist damit unvollständig und nicht präzise.**
In der weiteren Ausführung wird die „Begründung dieses Grundsatzes im Textteil des Regionalplans“ zitiert mit der Angabe „Regionale Logistikzentren eignen sich in besonderem Maße zur Bündelung und Verteilung von Güter- und Warenströmen sowie deren Umschlag im Regional- und Fernverkehr.“ Diese Begründung ist **nicht präzise und führt damit zu einem gravierenden Fehlschluss**: Die DVZ (https://www.dvz.de/rubriken/logistik/lebensmittellogistik/ detail/news/rewe-plant-

Zu 4.2.7: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die Aussage in Ziffer 10.3.3 der Begründung ist zutreffend, da dem Waschbach ausschließlich Niederschlagswasser in der Menge des natürlichen Abflusses zugeführt wird. Der natürliche Abfluss ist nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde dimensioniert mit einem Berechnungsregen 15 l/s x ha. Bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße ist dies 300.000 m² x 15 l/s ./. 10.000 = Q = 450 l/s. Die geplante naturnahe Gestaltung der am Waschbach liegenden, zur Einleitung des Niederschlagswassers vorgesehenen Fläche stellt zudem weder einen naturschutzfachlichen noch -rechtlichen Eingriff dar. Im Gegenteil wird sie zu einer auentypischen Vernässung und Strukturanreicherung beitragen. Abgesehen davon liegt sie nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zu 4.3.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sowohl im Umweltbericht Ziffer A.1.3 als auch in der Begründung Ziffer 1.2 ist das Gewerbegebiet mit 30 ha angegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 32,5 ha. Die 2,5 ha betreffen die öffentliche Verkehrserschließung.

Zu 4.3.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Aussage in Kap. 1.3.1 bezieht sich auf die spätere Betriebsphase des Logistikzentrums, während unter 10.2.12 Aspekte des Baubetriebs behandelt werden. Die hier möglichen kurzzeitigen erhöhten Gefährdungen können durch entsprechende Maßnahmen, insbesondere die bereits laufende bodenkundliche Baubegleitung kontrolliert werden. Ein Widerspruch zwischen beiden Aussagen besteht nicht.

Zu 4.3.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführung in der Begründung, dass die Vorgaben aus dem Regionalplan vollumfänglich einschl. der intermodalen Ausrichtung bei dem geplanten Logistikzentrum zutreffend ist, bezieht sich nur auf die zur Auswahl der Verkehrsgunst in der Nähe einer BAB und weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkung auf Siedlungsgebieten und Ortsdurchfahrten. Dies trifft vollumfänglich zu.

Der Grundsatz, wonach neue Logistikzentren eine intermodale Verkehrsanbindung haben sollen, ist hier zudem 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]

milliarden-investition-in-der-logistik.html) zitiert beispielsweise REWE-Logistikleiter Matthias Bähr am 1.3.2018: „Wir wollen sieben neue Logistikzentren in Deutschland bauen – in jeder Rewe-Region eins“.
Es soll also kein regionales Logistikzentrum sondern eine zentrale Verteilstelle gebaut werden. **Damit ist die Begründung des Grundsatzes G5.3-5 hier irrelevant und irreführend.**

4.3.4
- In Abschnitt 2 / „Zuschnitt des Grundstücks“ wird als Kriterium für den Flächenzuschnitt die „Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren“ berücksichtigt. Es bleibt **unklar**, was damit gemeint ist.

4.3.5
- **Die statistischen Angaben zum Verkehr in Abschnitt 4.2 sind unklar** formuliert: Es wird suggeriert, dass der „Schwerverkehrsanteil von 7% (613 Fz/Tag)“ auf der B 455 dem LKW-Verkehr dort entspreche. Eine Betrachtung des gesamten LKW-Verkehrs auf der B 455 wird aber gar nicht angestellt.
Laut Kraftfahrt-Bundesamt hat ein Großteil von über 80% der zugelassenen LKW ein Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t. Diese sind demnach nicht dem Schwerlastverkehr zuzuordnen:

Bestand an LKW am 1. Januar 2018 nach Bundesländern und zulässiger Gesamtmasse absolut:

Land	Bis 3.500 kg	3.501 bis 7.500 kg	7.501 bis 12.000 kg	12.001 bis 20.000 kg	20.001 und mehr kg	Zum Vergleich: Insgesamt [1)]
[1)] Einschließlich fehlender/unplausibler Angaben.						
...						
Hessen	172.435	18.052	5.320	5.324	9.755	210.947
...						
Insgesamt	2.500.520	239.258	75.857	78.466	136.147	3.031.139

Quelle:
https://www.kba.de/DE/Statistik/Fahrzeuge/Bestand/Groessenklassen/2018_b_groessenklassen_lkw_dusl.html?nn=662728
(Die Zahlen vom 1.1.2015 sind dort auch verfügbar, kleiner, aber führen ebenfalls auf 80% bis zu 3,5 t.)

Es liegt also eher nahe, eine Zahl von aktuell etwa 3000 LKW/Tag (davon 613 mit mehr als 3,5 t) auf der B 455 anzunehmen. **Eine entsprechende Information bzw. Differenzierung fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan.**

4.3.6
- Die Trassenführung zur Schmutzwasserableitung bleibt **unpräzise** und wird nicht in einer Grafik dargestellt. (Lediglich der Austritt kurz vor dem Waschbach findet sich im Umweltbericht.) Die Begründung erwähnt in Abschnitt 10.4.2.1 „Flurstück 6“ ohne Angabe einer Flur.

4.3.7
- Die Angabe der festgelegten „Einleitemenge von maximal 450 l/s“ in den Waschbach (Abschnitt 10.4.2.1) wird als „dem natürlichen Abfluss“ entsprechend beschrieben. Es bleibt **unklar**, ob der Oberflächenabfluss oder ein Abfluss mit Versickerungsanteilen gemeint ist und ob dies bei ackerbaulicher Nutzung oder bei bereits vorhandener Versiegelung ermittelt wurde.

Zu 4.3.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Flächenzuschnitt ist im Hinblick auf die geplante Maßnahme ein unbedingt zu beachtendes Kriterium. Im Hinblick auf die Verfügbarkeit wurde das Grundstück gewählt, wie es dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Der Sachverhalt ist in der Begründung Ziffer 2, Seite 17, zutreffend dargestellt. Die auf der Vorseite angeführten 23% der Grundstücksfläche, die durch bergbauliche Vornutzungen beeinträchtigt ist, sind eher zu niedrig. Innerhalb des Plangrundstücks sind 94.000 m² von 300.000 m² entsprechend 31% bergbaulich vorgenutzt. Eine Optimierung des Grundstücks wäre möglich gewesen bei Einbeziehung der Flurstücke 83, 84 und 85, die jedoch nicht verfügbar sind.

Zu 4.3.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Bestandsverkehre wurden aus der Amtlichen Zählstelle 5519 0261 der Bundesanstalt für das Straßenwesen entnommen (Anlage 1). Die Zählstelle liegt zwischen den Knoten Kreisstraße B 455 und Anschluss B 455/A 45. Somit exakt im Planbereich. Ausgewiesen ist an dieser Zählstelle ein DTV-Wert von 8.705 Fahrzeugen. Zusätzlich ist angegeben, dass hiervon ein Anteil von 7 % LKW-Fahrzeuge mit einem Gewicht > 3,5 t sind.
In dem Einwandschreiben ist der Anteil der Fahrzeuge, die ein zulässiges Gesamtgewicht von 2,8 bis 3,5 t haben, thematisiert.
In vielen Gerichtsurteilen und zum Beispiel einer Stellungnahme der Bundesregierung zu einer Anfrage (Drucksache 17/3342 v. 20.10.2010) ist ausgeführt: LKW-Fahrzeuge haben eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf Bundesstraßen. Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,8 bis 3,5 t haben jedoch diese Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit nicht. Insofern wird argumentiert, dass diese Fahrzeuge dann den PKWs zuzuordnen sind.

Dies begründet sich auch aus den weiteren Angaben zu der Zählstelle 5519 0261, wonach der Anteil der Fahrzeuge > 2,8 t in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22.00 Uhr mit 7 % und für die Nacht 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr mit 7,6 % angegeben ist. Somit lassen sich aus diesen amtlichen Veröffentlichungen die in dem Einwand genannten 3.000 LKW pro Tag nicht nachvollziehen.
Mit der manuellen amtlichen Straßenverkehrszählung 2015 werden mit Stand 31.08.2017 - Ergebnisse auf Bundesstraßen - in der Zählstelle 5519 0261 der DTV1) mit 8.800 Kfz/24h und der SV-Anteil2) mit 7 % dokumentiert. DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstär-ke beider Richtungen (aufgerundet auf 100 Kfz). Der SV-Anteil beinhaltet Busse, Lkw > 3,5 t zul. Gesamtgewicht mit und ohne Anhänger und Sattelzüge.

Wie bereits ausgeführt, liegt die Zählstelle zwischen der K 181 und der AS Wölfersheim (A 45) und definiert die Verkehrsbelastung zwischen dem Anschluss L 3354 Wölfersheim und dem Anschluss B 489 Berstädter Kreuz. Die Zählstelle befindet sich damit in Höhe des Plangebietes.
Die Ergebnislisten zur amtlichen Straßenverkehrszählung 2015 dokumentieren ebenfalls die Lärmkennwerte.

Maßgebende Verkehrsstärke M: Auf den Beurteilungszeitraum bezogener Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge.
Maßgebender Lkw-Anteil p: Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamt-gewicht über 2,8 t in Prozent der maßgebenden Verkehrsstärke.
als Grundlagen für die schalltechnischen Berechnungen im Rahmen einer Immissionsprognose.

Der Lkw-Anteil p ist für den Tag (06-22 Uhr) mit 7,0 % und für die Nacht mit 7,6 % dokumentiert.

Damit liegen projektbezogene Untersuchungsergebnisse hinsichtlich des mittleren Lkw-Anteils p für Kfz über 2,8 t zul. Gesamtgewicht (GG) in % am Gesamtverkehr für den Zeitraum zwischen 06.00-22.00 Uhr bzw. 22.00-06.00 Uhr als Mittelwert für alle Tage des Jahres vor.
Diese sind entsprechend den Ausführungen nach Abschnitt 4.4.1.1.1 der RLS-90 anzuwenden.
In der Vergangenheit hat die Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) aus den Dauerzählstellen und den Straßenverkehrszählungen (SVZ) des Bundes Daten zur Umrechnung von Lkw über 3,5 t zul. GG auf Lkw über 2,8 t zul. GG ermittelt, die durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) per Erlass eingeführt wurden. Letztmalig erfolgte dies für das Jahr 1995 für den Faktor 1,17. Zuletzt wurde der Umrechnungsfaktor von der BASt für das Bezugsjahr 2000 abgeschätzt. Diese Abschätzung ergab einen Umrechnungsfaktor von 1,2 (vgl. "Straßenverkehrszählung 2000 - Methoden-bericht", BASt 2005, S. 35).

Zu 4.3.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Trassenführung der Schmutzwasserableitung, soweit sie außerhalb des Plangrundstücks liegt, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für diese Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wölfersheim und REWE zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen. Darin ist die Trasse exakt detailliert ausgewiesen.
Schmutzwasser wird nicht an den Waschbach abgeschlagen, sondern zu der Pumpstation Berstadt abgeleitet.

Zu 4.3.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der natürliche Abfluss ermittelt sich aus der unbefestigten und unbebauten Fläche. Aus dem Berechnungsregen 15 l/s x ha bezogen auf die Grundstücksgröße 300.000 m², ergibt dies einen Abfluss von 450 l/s und stellt den Abfluss dar, der sich aus der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt und im Einzugsgebiet des Waschbachs liegt.
Im Vergleich hierzu ist der Niederschlagswasserabfluss von befestigten Grundstücksflächen in Wölfersheim mit einem Berechnungsregen von r5(2) = 229,8 l/s x ha anzunehmen.

[redacted]

4.4 Die Begründung zeigt keinen in sich konsistenten Planungsstand

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die Begründung in Teilen nicht den aktuellen Stand des Verfahrens darstellt.

4.4.1
- Abschnitte 3.3, 3.5, 5.3 erwähnen eine geplante Waschanlage, Abschnitte 10.4.2.1 und 10.4.2.2 ordnen Leichtflüssigkeitsabscheider aber im Bereich von Betriebstankstelle und Waschplatz an.
- In der Alternativenprüfung (Abschnitt 1.6) wird die Prüfung von **neun** Flächen seitens REWE ab Anfang 2016 erwähnt.

4.4.2 Die beigefügte Grafik (Quelle: REWE) zeigt jedoch nur **acht** Standorte sowie die bisherigen Standorte.
In der Antwort zu einer Stellungnahme zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Dokument-Nr.: S-04681) hieß es noch: „Alternativstandorte wurden im Vorfeld durch einen externen Dienstleister des Investors in einem Radius von 60 km um Frankfurt untersucht. In die engere Untersuchung gelangten **zehn** Standorte, darunter vier Konversionsstandorte. Sechs Standorte schieden mangels ausreichend vorhandener Fläche aus. Einer schied wegen der Lage innerhalb eines Ortes (verkehrliche Anbindung und keine 24/7 Andienung möglich), ein weiterer wegen einer vorhandenen Hanglage und der letzte wegen außerhalb des Zielgebiets zur Mitarbeiterbindung liegend aus."

Die unterschiedlichen Angaben legen nahe, dass – anders als in der Begründung angegeben – eine einheitliche Untersuchung im Vorfeld nicht stattgefunden hat, sondern der Text dazu stets an das Verfahren angepasst wurde.

4.4.3
- Während laut Abschnitt 1.6 am Standort Hungen „die frei werdenden Lagerflächen ... durch REWE intern anderweitig genutzt" werden, wird im Abschnitt 4.5 behauptet: „mit dem Bau des Standorts Wölfersheim werden diese Standorte nicht mehr von REWE betrieben."

4.4.4
- Abschnitt 5.3 will als Einfriedungen auch „Drahtgeflecht" oder „Holzlatten" zulassen, die im Bebauungsplan selbst unter B.3.1 nicht zugelassen sind.

4.5 Die Begründung macht sich Ideen und Zwischenstände der firmeninternen Planung zu eigen, ohne diese zu hinterfragen.

Sie stellt daher keine Bau-Leitplanung dar, sondern ist lediglich eine fortgeschrittene Projektplanung. Falls in Zukunft ein anderer Investor das Grundstück übernimmt, ist er an diese Annahmen nicht gebunden.

4.5.1 **Durch die ständige Vermischung von Vorhabensplanung seitens REWE und Bau-Leitplanung wird die Nachprüfbarkeit in unzumutbarer Weise erschwert.**
Es werden einseitig vorwiegend die Vorteile der geplanten Ziele dargestellt, während die Information und Prüfung zu Nachteilen der vorgelegten Planung den Umweltverbänden und Bürgern überlassen wird, die dazu ungleich schlechtere Voraussetzungen haben.

Zu 4.4.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Waschanlage besteht aus den Einzeleinrichtungen Waschplatz und Waschhalle. Bei-de sind in der Begründung Abbildung 3 dargestellt.
Ein Leichtflüssigkeitsabscheider ist für den Waschplatz und die Tankstelle erforderlich. Die Waschhalle arbeitet im Wesentlichen mit Wasserwiederaufbereitung und führt nur behandeltes Restwasser an den Schmutzwasserkanal ab. Einzelheiten hierzu sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern sind in nachgeordneten wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Zu 4.4.2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
In der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 13 findet sich eine Plankarte auf der acht rote und zwei blaue „Pinnadeln" dargestellt sind. Letztere sind die bestehenden Standorte Rosbach und Hungen, die ebenfalls in die Prüfung einbezogen wurden. Insgesamt wurden insofern seit 2016 10 Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung hin geprüft. Das Ergebnis der Standortprüfung ist ebenfalls in der Begründung beschrieben.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass die überregionale Standortprüfung auf Regionalplan- und Flächennutzungsplanebene stattfinden musste. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann die Gemeinde nur Standorte in ihrem Gemeindegebiet prüfen.

Zu 4.4.3: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
vgl. Ausführungen zu Ziffer 4.2.2

Zu 4.4.4: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die Arten der Einfriedung, wie sie in der Begründung Ziffer 5.3 genannt sind, sind in den textlichen Festsetzungen präzisiert als Stabgitterzäune.
Die textlichen Festsetzungen sind maßgebend.

Zu 4.5.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

[redacted]

Die Gemeinde Wölfersheim wird ihrer Aufgabe nicht gerecht, unabhängig vom Nutznießer eines Bauantrags eine unabhängige und nachvollziehbare Planung vorzulegen, in der die Kriterien der Entscheidungen deutlich gemacht werden.

4.5.2
- Abschnitt 1.1 benennt als Veranlassung den Wunsch des REWE-Konzerns, ein Logistikzentrum mit bestimmter Größe zu bauen, die direkt als Planziel „Ausweisung eines Gewerbegebietes“ übernommen wird. Es finden sich in der gesamten Begründung aber **keinerlei Hinweise auf eine Bedarfsanalyse für REWE**, **keinerlei Hinweise auf eine Bedarfsanalyse für die Region**. Es wird damit suggeriert, dass die Firmenplanung mit der Zielsetzung von Gemeinde und Region übereinstimmt. Ob dies der Fall ist, wäre aber im Rahmen der Abwägung innerhalb der gesamten Bauleitplanung zu analysieren.

4.5.3
- In Abschnitt 1.3.1 wird „das geplante Vorhaben“ als dem Grundsatz G5.3-5 zum Güterverkehr „vollumfänglich“ entsprechend bezeichnet, **mit Begründungen, die sich nicht durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes**, nicht durch den Bau eines Logistikzentrums, sondern erst durch die Nutzung des angedachten Logistikzentrums durch die Firma REWE bei gleichzeitiger Aufgabe ihrer bisherigen Standorte **ergeben**.

4.5.4
- Die weitere Argumentation in Abschnitt 1.3.1 könnte in dieser Form direkt einer Werbebroschüre zur Zielsetzung von REWE entstammen und **hat nichts mit dem Bebauungsplan oder seiner Begründung durch eine Behörde zu tun**: „Mit dem Neubau wird eine stabile und effiziente, den zukünftigen Anforderungen gerechte Logistikstruktur (Artikelbevorratung, Kommissionierung, Marktbelieferung,…) geschaffen. REWE bleibt der Region als Nahversorger erhalten und spielt mehr noch eine Vorreiterrolle bei effizienten Logistikprozessen, Qualitäts- und Hygienestandards sowie dem Arbeitsschutz.“

4.5.5
- Abschnitt 1.6 behauptet, „aus dem Zusammenschluss der beiden Lager am vorgesehenen Standort“ ergäben sich „mehrere Vorteile“. Die folgenden 6 Punkte sind offensichtlich direkt von REWE übernommen, da sie **allesamt betriebswirtschaftliche Vorteile für die Firma** darstellen („Sortimente ... vereint“, „LKW-Querverkehr ... entfällt“, „verbesserte Frachtraumausnutzung“, verbesserte „Transporthilfsmittelauslastung“, „Synergien bei der Lagerbewirtschaftung“, „Arbeitsplätze in der Region erhalten“). Lediglich der LKW-Querverkehr und die Arbeitsplätze sind Argumente, die für die Allgemeinheit überhaupt relevant sind. Beide hängen aber speziell am Investor REWE und nicht am Bebauungsplan.

4.5.6
- Die letzten beiden Absätze von Abschnitt 2 sowie die letzten beiden Absätze von Abschnitt 8 geben lediglich Teile der REWE-Planung zur geplanten Bauweise wieder. Diese **haben mit den Vorgaben im Bebauungsplan nichts zu tun**.

4.5.7
- Abschnitt 4.4 suggeriert mit der Formulierung „Maßgeblich für das Vorhaben“, dass die folgenden Punkte („leistungsfähige Anbindung an die K 181“, geplante Position der Stellplätze auf dem Grundstück, „Um eine gegenseitige Behinderung zwischen LKW- und PKW-Verkehr ... zu entzerren ..., ist eine separate Zu- und Abfahrt des PKW- und ÖPNV-Verkehrs auf die Kreisstraße erforderlich.“) Teil des Bebauungsplanes seien. Sie tauchen dort aber nicht auf und sind **offenbar nur zusätzliche Informationen aus der Planung seitens REWE**.

4.5.8
- In Abschnitt 4.5 wird beschrieben, „durch das energie- und ressourcenschonende Konzept“ entfalle der Quer- und Leergutverkehr. **Weder das Konzept seitens REWE**

Zu 4.5.2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer Sitzung am 27.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Logistikzentrum Wölfersheim A 45 gefasst. Das Planziel war die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des angesprochenen Logistikzentrums zu schaffen. Die Bedarfsanalysen haben stattgefunden. Der Bedarf kann als nachgewiesen betrachtet werden, was sowohl das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens als auch die mittlerweile erfolgte Beschlussfassung der Verbandskammer zur Änderung des RegFNP dokumentieren.

Zu 4.5.3: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
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 und das gilt nicht nur für REWE und schon gar nicht unter der Voraussetzung der Aufgabe der Standorte.

Zu 4.5.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es handelt sich bei dem zitierten Auszug um einen Teil der Vorhabenbeschreibung zum Zielabweichungsantrag. (vgl. die Überschrift 1.3.1 Regional).

Zu 4.5.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es hat nicht nur betriebswirtschaftliche, sondern neben so einigen anderen auch verkehrliche Vorteile, was ausführlich auch an anderen Stellen in der Begründung – nicht nur im Kapitel Innenentwicklung, Bodenschutz und Alternativenprüfung - sowie im Verkehrsgutachten dargelegt wurde. Nicht verkennend allerdings, dass die verkehrliche Infrastruktur nach dem beschriebenen Ausbau auch für andere Nutzer funktionieren würde.

Zu 4.5.6: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Das Kapitel 2. Trägt den Titel „Städtebauliche und planerische Konzeption“ und verfolgt genau diesen Zweck, dass hier im Mittelpunkt stehende Projekt näher zu beschreiben. Die Beschreibung der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans folgt erst im Kapitel 3 „Inhalt und Festsetzungen“.

Zu 4.5.7: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
In der Plankarte zum Bebauungsplan sind sowohl die durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen als auch die beiden angesprochenen Anbindungen zeichnerisch festgesetzt. Wie die Erschließung sich im Innern darstellt bleibt Gegenstand der jeweiligen Planung. Die innere Erschließung ist nicht maßgeblich für die Funktionsfähigkeit.

Zu 4.5.8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In dem Kapitel steht aber auch: „Parallel zu der Verkehrserzeugung für das REWE Logistikzentrum wurde im Verkehrsgutachten auch eine Bewertung der Verkehrserzeugung für eine andere gewerbliche Nutzung vorgenommen. Im Ergebnis hat sich hieraus kein wesentlicher Unterschied ergeben.“

[redacted]

noch eine Bewertung dieses Konzeptes können Bestandteil des Bebauungsplans sein.

4.5.9
- Laut Kapitel C.3.1 der Umweltprüfung beruht die Standortwahl „auf umfangreichen Voruntersuchungen durch den Projektträger. ... Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung und besserem Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen ... konnte hierbei nicht gefunden werden."
  Eine REWE-interne Alternativenprüfung ersetzt in keiner Weise die notwendige Alternativenprüfung für einen Bebauungsplan: Es kann davon ausgegangen werden, dass Firmeninteressen zu einer bewussten Einschränkung der Suche führen. Diese wäre nicht nur offenzulegen, sondern von unabhängiger Seite zu hinterfragen.

4.5.10
- Abschnitt 10.5.3. verspricht, es würden „alle technisch möglichen Maßnahmen ... getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen." Dies Versprechen kann REWE als Werbung machen. Genau genommen ist es nicht realistisch, da unwirtschaftlich. (Außerdem wäre vermutlich der beste Hochwasserschutz, auf die Bebauung zu verzichten.)

4.6 Die Begründung enthält Vorgaben und Versprechungen, die sich im Bauplan nicht wiederfinden.

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen nicht korrekt dargelegt werden.

4.6.1
- Die in Abschnitt 2 angedeutete Verbringung von überschüssigem Oberboden ist ein **Versprechen, dass nichts mit dem Bebauungsplan zu tun hat**.
- Die letzten beiden Absätze von Abschnitt 2 geben lediglich Teile der REWE-Planung zur geplanten Bauweise wieder. Es werden dort **Versprechungen zu der Art der Bauausführung durch REWE gemacht, die nicht in den Bebauungsplan Eingang finden**, da sie für diesen irrelevant sind.

4.6.2
- Eine Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden **kann weder REWE noch eine Verwaltung bestimmen oder beschließen**.

4.6.3
- Die Aussage von Abschnitt 3.5 und Abschnitt 5.3 „Darüber hinaus soll die Einfriedung möglichst weit nach innen verlegt werden, sodass der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung von Wildtieren als Rückzugsraum genutzt werden kann ... (vgl. auch Textliche Festsetzung Ziffer B 3.1)" **steht im Bebauungsplan völlig anders**: „Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune in grau oder grün bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Sichtschutzelemente sind unzulässig. Sofern die Grünfläche nach 3.2, auf der die Einfriedung erfolgt, eine Breite von mindestens 7 m aufweist, hat der zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zu wahren, sonst von 3 m." Ein Mindestabstand ist weniger als die in der Begründung erläuterte Vorgabe.

4.6.4
- Folgende Angabe in Abschnitt 5.2 zur Beleuchtung ist **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes** geworden: „Die Lichtpunkthöhen werden auf ca. 10 m begrenzt."

4.6.5
- Laut Abschnitten 10.4.2.2 und 10.5.6 wird für das Regenwasser „hinter dem Rückhaltebecken ... eine Reinigungsstufe ... angeordnet". **Diese Vorgabe findet sich nicht im Bebauungsplan.**

Zu 4.5.9: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
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 denklogisch, 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 4.5.10: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Das gesamte Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt, was u.a. vom Wetteraukreis in der Stellungnahme vom 08.05.2019 bestätigt wird. Es für die geplanten Maßnahmen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zu 4.6.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Verbringung von überschüssigem Oberboden hat sich nach den einschlägigen Bestimmungen für die Entsorgung von Erdaushub zu richten und bedarf keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

Zu 4.6.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, in dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch die Fachstelle Landwirtschaft des Wetteraukreises teilnimmt. Der Umweltbeirat hat zwischenzeitlich bereits 6 Mal getagt. Die dort entwickelten Maßnahmen werden in den gegenwärtig in der Abstimmung befindlichen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zu 4.6.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aussage und Festsetzung stehen in keinem Widerspruch. Der festgesetzte Mindestabstand führt dazu, dass der weitaus größte Teil der betroffenen Pflanzflächen außerhalb des Zaunes liegen wird. Aus betrieblichen Gründen wäre eine Errichtung des Zaunes auf der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Pflanzfläche mit einer Gefährdung der Betriebsabläufe auf der hier vorgesehenen Umfahrung verbunden.

Zu 4.6.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Angabe der Lichtpunkthöhe im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich. Details zur Beleuchtung regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Zu 4.6.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Einzelheiten zur Anordnung einer Abwasserbehandlungsanlage sind nicht Gegenstand einer Festsetzung im Bebauungsplan, sondern bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis im nachgeordneten Verfahren.

4.7 Die Begründung enthält nicht realistische / schlecht recherchierte Planungen

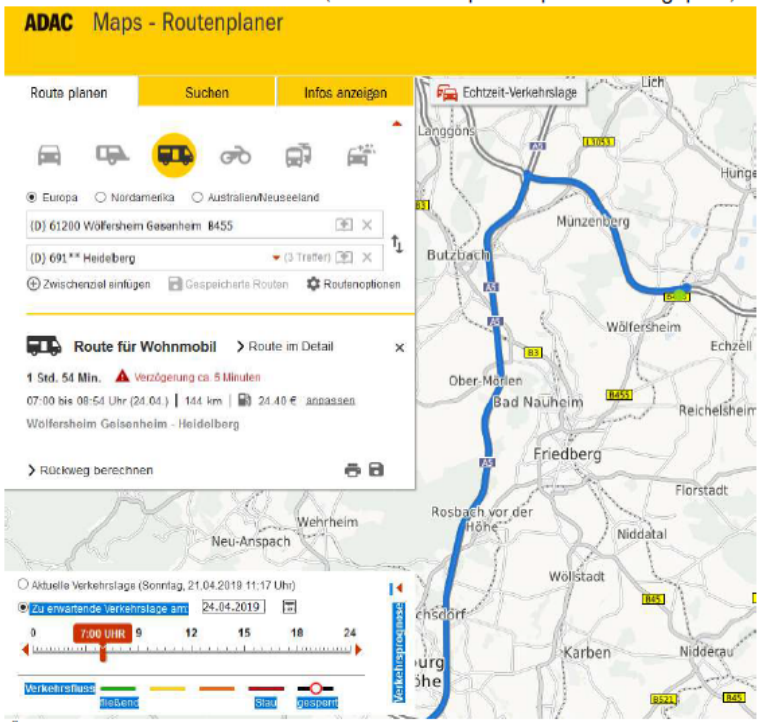
Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Auswirkungen nicht korrekt bzw. unvollständig dargelegt werden.

4.7.1

- Die in Abschnitt 2 angedeutete Verbringung von überschüssigem Oberboden zerstört die Struktur des Bodens. Offenbar werden (anders als im Umweltbericht Kapitel C.1.1) in der Begründung die Begriffe *Boden* und *Bodenmaterial* (=*Erdaushub)* gleichgesetzt. **Dies ist so nicht korrekt.**

4.7.2

- In Abschnitt 4.1 wird behauptet, „Aufgrund der Streckenwiderstände in westlicher Richtung (Bereich Friedberg – Rosbach) bietet sich die A 45 auch für den Verkehr mit Fahrziel Süden an, da das Gambacher Kreuz und somit die A 5 bereits in einer Entfernung von 12 km liegt.“ **Diese Aussage ist ungenau und nur teilweise korrekt:** Die Strecke über das Gambacher Kreuz nach Süden optimiert lediglich bei fließendem Verkehr die Fahrzeit (hier mittels https://maps.adac.de/ geprüft):

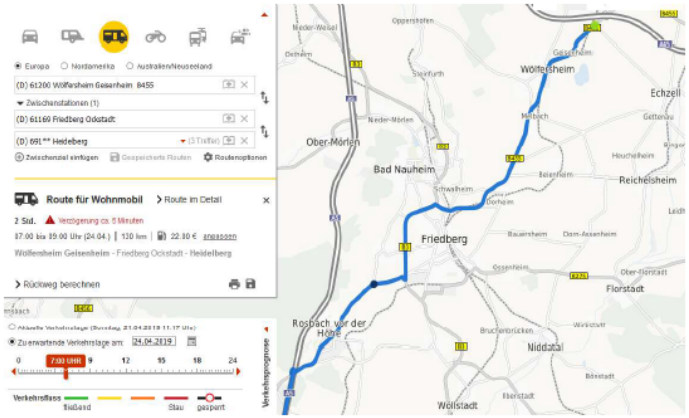


(Üblicher Streckenvorschlag nach Süden laut ADAC - entsprechend der Begründung)

Das Fahren über Friedberg dauert lediglich 6 Minuten länger, wird aber vom ADAC als 14 km kürzer und für Wohnmobile (LKW gibt es leider nicht zur Auswahl) mit 2,40 Euro geringeren Spritkosten bewertet:

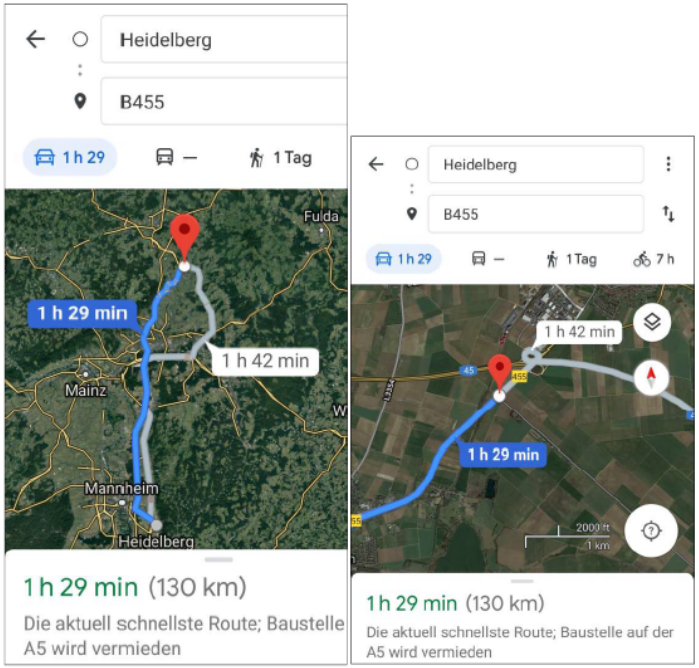
Zu 4.7.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die Belange des Bodens und dessen Verbringung wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein anerkannter Gutachter beauftragt, der u.a. auch an den Treffen des Umweltbeirats teilnimmt.

Zu 4.7.2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die dargestellten Ansätze des ADAC-Routenplaners sind manipulativ, indem mit Heidelberg ein außerhalb des Versorgungsgebietes des Lagers liegendes Ziel gewählt wurde und in einem Fall Friedberg als Zwischenziel angegeben wurde. Die so gefundenen Ergebnisse spiegeln nicht die Realität der Streckenwahl wieder.



(Streckenvorschlag nach Süden laut ADAC mit künstlich gewähltem Zwischenziel nahe Friedberg)

So kommt es schnell zu Situationen wie dieser, in denen Navigationsgeräte die direkte Route empfehlen:



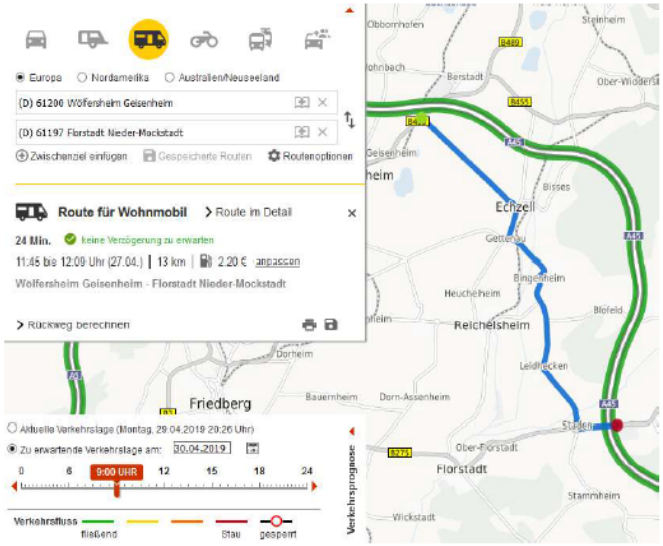
(Fahrtroute laut Google Maps von Heidelberg (als einem Ort an der A5 im Süden) zum Standort des geplanten Logistikzentrums am 11.4.2019 um 13 Uhr - rechts Detailansicht)

- Die Untersuchungen zum Verkehr sind auch in folgendem Punkt unvollständig: Weder in der Begründung noch in Verkehrsuntersuchung oder in der

[redacted]

4.7.3

Schalltechnischen Untersuchung wird berücksichtigt, dass die K181 im Falle einer Sperrung der BAB A45 zwischen den Anschlussstellen Wölfersheim und Florstadt als Ausweichstrecke dient. Dies würde zu wesentlichen Überlastungen der Strecke über Echzell führen:



(Verkehrsführung Wölfersheim-Florstadt laut ADAC-Webseite bei „Vermeiden von Autobahn“)

Zu 4.7.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stauereignisse oder Sperrungen im Zuge der A45 treten unerwartet durch unterschiedliche Einflüsse auf und sind nicht auszuschließen. Bei Eintritt solcher Fälle müssen die zuständigen Behörden tätig werden und gezielte Maßnahmen vornehmen um den weiteren Verkehrsfluss zu ermöglichen (z.B. Umleitungen).

4.7.4

- In Abschnitt 6 sowie im Umweltbericht (Kapitel C.2.2) werden CEF-Maßnahmen als erforderlich beschrieben. Das Vorhaben werde „in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um ... ggf. die Maßnahmen anpassen zu können.“ Gleichzeitig wird in Abschnitt 10.4.2.5 der Baubeginn für Erschließungsarbeiten zur Abwasserbeseitigung für Juli 2019 geplant.
  Für CEF-Maßnahmen gibt es jedoch eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.03.2009, Az. 9A 39.07, Rn.67 — z.B. unter https://www.bverwg.de/180309U9A39.07.0) **die einen erfolgreichen Abschluss der CEF-Maßnahme vor den negativen Eingriffen als zwingend erforderlich festlegt:**
  „Wie bereits erwähnt, liegt der Ergänzung des Verbotstatbestandes in § 42 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG n.F. eine funktionsbezogene Zielrichtung zugrunde; die Regelung richtet sich darauf, die von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten erfüllte ökologische Funktion aufrechtzuerhalten (vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs, BTDrucks 16/5100 S. 12 <zu Nr. 7>). Hingegen trifft es jedenfalls für die Eingrenzung des Beschädigungs- und Zerstörungsverbots nicht zu, dass sie den Individuenbezug des Verbotstatbestandes durch einen bloßen Populationsbezug ersetzt (in diesem Sinne aber Gellermann, NuR 2009, 85 <89>). Der in Abs. 5 Satz 2 vorausgesetzte volle Funktionserhalt ist nämlich nicht schon dann gegeben, wenn der Eingriff keine messbaren Auswirkungen auf die Reproduktionsbedingungen bzw. Rückzugsmöglichkeiten der lokalen Population als ganzer hat, sondern erst dann, wenn für die mit ihren konkreten Lebensstätten betroffenen Exemplare einer Art die von der

Zu 4.7.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die CEF-Maßnahmen betreffen vorliegend ausschließlich Vogelarten der Feldflur, insbesondere die Feldlerche. Die für diese vorgesehenen Maßnahmen, namentlich die Überführung von rd. 5 ha Intensivacker in eine extensive „Dreifelderwirtschaft“ sind kurzfristig herstellbar. Mit der Herrichtung der Flächen wurde im Frühjahr 2019 begonnen, sodass sie bereits wirksam ist. Das Vorgehen entspricht mithin der zitierten Rechtsprechung.

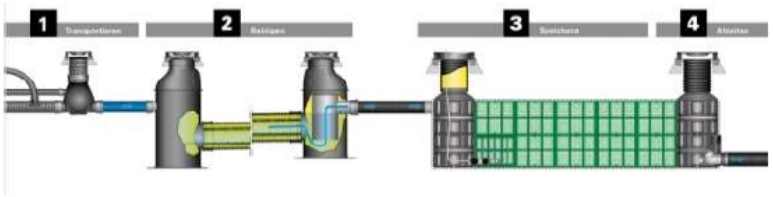
[redacted]

Lebensstätte wahrgenommene Funktion vollständig erhalten bleibt, also z.B. dem in einem Brutrevier ansässigen Vogelpaar weitere geeignete Nistplätze in seinem Revier zur Verfügung stehen oder durch Ausgleichsmaßnahmen ohne zeitlichen Bruch bereitgestellt werden."

Dies wird durch ein baubegleitendes Monitoring nicht erfüllt.

4.7.5 • Auf die Antwort zu einem Einwand des BUND Kreisverbandes Wetterau zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (Dokument-Nr.: S-04584) heißt es: „**Die CEF-Maßnahmenflächen wurden laut der Gemeinde Wölfersheim nicht vorab auf deren Besatz durch Feldlerchen untersucht.** Jedoch wird die Maßnahmenfläche durch einen entsprechenden Bewirtschaftungsplan aufgewertet, so dass sich ausgehend von einem bereits vorliegenden Besatz durch Feldlerchen zusätzliche Brutpaare ansiedeln können."
Die geplante CEF-Maßnahme kann also keine klare Ausgangssituation angeben, so dass eine spätere Behauptung, es hätten sich dort zusätzliche Feldlerchen angesiedelt, nicht nachweisbar sein wird. **Damit aber kann die CEF/Maßnahme nicht erfolgreich abgeschlossen werden und ist damit für den Bebauungsplan unwirksam.**

4.7.6 • Laut Abschnitt 10.4.2.2 und 10.5.6 wird für das Regenwasser „hinter dem Rückhaltebecken ... eine Reinigungsstufe ... angeordnet".
Der Hersteller von Sedipipe erwartet allerdings eine Reinigungsstufe vor der Speicherung:



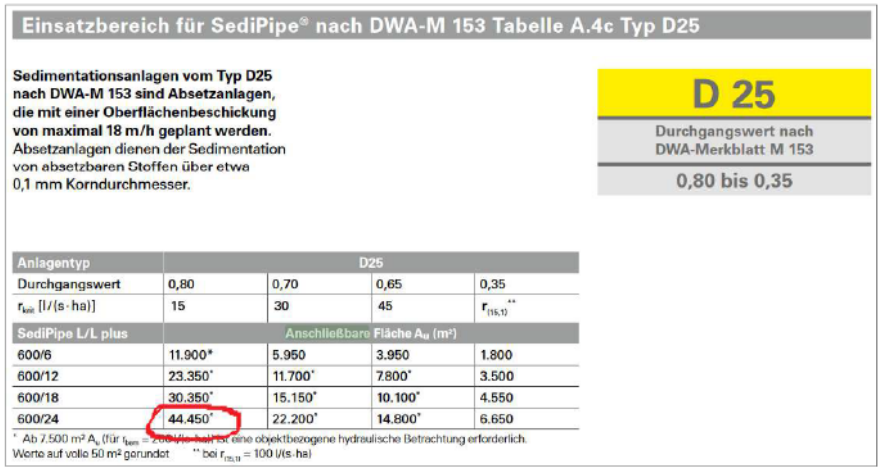
(Korrekter Aufbau eines Regenwassermanagements mit Sedipipe laut Hersteller)
Quelle: https://fraenkische.com/at/Regenwassermanagement/Regenwasserbewirtschaftung/Gut-zu-wissen/4-Aufgaben-1-Loesung/4-Aufgaben-1-Loesung-5790.html

Der Hersteller von Sedipipe geht außerdem davon aus, dass seine größte angebotene Sedimentationsanlage maximal für knapp 45 ha anschließbare Fläche geeignet ist:

Zu 4.7.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Herleitung der Brutdichte auf den CEF-Flächen im Zustand vor Beginn der Extensivierung erfolgt in Abstimmung mit der UNB in den Folgejahren durch Ausdehnung des Monitoringgebiets auf einen rd. 100 ha großen Ausschnitt der Ackerlandschaft bei Wölfersheim. Da diese mit Ausnahme der Maßnahmenflächen intensiv bewirtschaftet werden, können hierüber Rückschlüsse auch auf die Ausgangssituation gezogen werden.

Zu 4.7.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist richtig, dass die Abwasserbehandlungsanlage, wie in der Begründung ausgeführt, dem Regenrückhaltebecken nachgeschaltet werden soll.
Nach den wasserrechtlichen Vorgaben ist die Abwasserbehandlung für QKrit vorzunehmen. Bei Anordnung der Abwasserbehandlungsanlage vor dem Rückhaltebecken erfolgt der Zulauf zur Abwasserbehandlungsanlage über ein Überlaufbauwerk. Der Abfluss des QKrit erfolgt in die Abwasserbehandlungsanlage währenddessen der darüber hinausgehende Abfluss (verdünnter Abfluss) unmittelbar abgeleitet wird.
Da das Wasser aus der Rückhaltung auch als Brauchwasser in einem separaten Behälter gespeichert werden soll, wird die Abwasserbehandlungsanlage hinter dem Rückhaltebecken angeordnet, womit vermieden wird, dass verdünnter Niederschlagswasserabfluss entweder direkt in den Waschbach bzw. in den Brauchwasserbehälter eingeleitet wird.
Die Menge des zu behandelnden Niederschlagswassers bleibt gleich, ob die Abwasserbehandlungsanlage vor oder hinter dem Regenrückhaltebecken angeordnet wird.
Voraussichtlich erforderlich werden 12 Anlagen SediPipe XL 600/24. Also nicht, wie genannt, 5 – 6 Anlagen.
Insofern werden nicht 144 m, sondern 288 m Anlagenlänge erforderlich. Diese Einzelanlagen sind nicht zwingend hintereinander, sondern nebeneinander anzuordnen und lassen sich hinter dem Regenrückhaltebecken problemlos anordnen.

[redacted]



Einsatzbereich für SediPipe® nach DWA-M 153 Tabelle A.4c Typ D25

Sedimentationsanlagen vom Typ D25 nach DWA-M 153 sind Absetzanlagen, die mit einer Oberflächenbeschickung von maximal 18 m/h geplant werden. Absetzanlagen dienen der Sedimentation von absetzbaren Stoffen über etwa 0,1 mm Korndurchmesser.

D 25

Durchgangswert nach DWA-Merkblatt M 153

0,80 bis 0,35

Anlagentyp	D25			
Durchgangswert	0,80	0,70	0,65	0,35
r_{krit} [l/(s·ha)]	15	30	45	$r_{(15,1)}$**
SediPipe L/L plus	**Anschließbare Fläche A_u (m²)**			
600/6	11.900*	5.950	3.950	1.800
600/12	23.350*	11.700*	7.800*	3.500
600/18	30.350*	15.150*	10.100*	4.550
600/24	44.450*	22.200*	14.800*	6.650

* Ab 7.500 m² A_u (für r_{bem} = 200 l/(s·ha)) ist eine objektbezogene hydraulische Betrachtung erforderlich.
Werte auf volle 50 m² gerundet ** bei $r_{(15,1)}$ = 100 l/(s·ha)

(Ausschnitt aus den Herstellerangaben zu Leistungsparametern von Sedipipe Typ D 25)
(Quelle: https://www.uvp-verbund.de/documents/ingrid-group_ige-iplug-bw/48D7FC97-71FA-4548-8C35-D7E0FB8E8AE4/3.5.1f%20Produktbeschreibung_DE%20SeSub_05.2018.pdf)

Bei bis zu 24 ha versiegelter Fläche wären es für ein nach §51 (1) WHG und §60 (1) WHG genehmigungsfähiges Konzept also 5-6 Anlagen dieser Art mit einer Rohrlänge der Sedimentation von jeweils 24 Metern.
Laut Begründung (Abschnitt 10.4.2.1) wurde „ein Entwässerungskonzept ... vorab erstellt und auf generelle Durchführbarkeit überprüft." Dies scheint sich aber nur auf die „geplanten Abwasserkanäle" außerhalb der Fläche des Bebauungsplans zu beziehen, denn wie und wo man hinter dem Rückhaltebecken in Summe 144 m Sedimentationsrohr in Parallelanordnung verbauen will, bleibt unverständlich.
Die gesamte Planung innerhalb der Begründung zum Umgang mit dem Regenwasser erscheint somit nicht ausgereift.

4.7.7

- Während die grundlegende Methodik einer Sedipipe-Anlage beim Hersteller recht überzeugend klingt, bleibt völlig unklar, ob damit die gewünschte Reinigungsleistung (laut Abschnitt 10.5.6 der Begründung unter anderem hinsichtlich „Reifenabrieb") überhaupt erreicht werden kann:
Nach Herstellerangaben zu dem offenbar größten angebotenen Anlagentyp D25 gilt: „Sedimentationsanlagen vom Typ D25 nach DWA-M 153 sind Absetzanlagen, die mit einer Oberflächenbeschickung von maximal 18 m/h geplant werden. **Absetzanlagen dienen der Sedimentation von absetzbaren Stoffen über etwa 0,1 mm Korndurchmesser**." (Quelle: https://www.uvp-verbund.de/documents/ingrid-group_ige-iplug-bw/48D7FC97-71FA-4548-8C35-D7E0FB8E8AE4/3.5.1f%20Produktbeschreibung_DE%20SeSub_05.2018.pdf)
Allerdings lese ich von der TU Berlin zu Reifenabrieb:
„**Die Partikel sind etwa 5 – 350 µm groß (im Mittel 100 µm)**" (Quelle: https://www.rau.tu-berlin.de/menue/forum0/).
Demnach ist die Sedipipe-Anlage für Reifenabrieb nur teilweise geeignet. Etwa die Hälfte, nämlich die kleineren Partikel, werden nicht unbedingt herausgefiltert.

Zu 4.7.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In dem Einwand ist ausgeführt, dass bei einer Oberflächenbeschickung von 18 m/h eine Rückhaltung z. B. von Reifenabrieb nicht gewährleistet ist.
Die vorbeschriebene Anlage ist auch nicht mit einer Oberflächenbeschickung von 18 m/h dimensioniert, sondern mit einer Oberflächenbeschickung von 10 m/h.
Für eine Oberflächenbeschickung mit 18 m/h wird es voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht geben können.
Derzeit werden durch die Wasserwirtschaft Überlegungen angestellt, die Oberflächenbeschickung noch weiter zu reduzieren. Wenn dies zum Zeitpunkt der Antragstellung der Fall ist, wird eine Erweiterung der vorbeschriebenen Anlage die Folge sein.
Darüber hinaus muss für die abschließende Dimensionierung das Ergebnis der Auswertung nach Arbeitsblatt M153 einfließen, die erst nach einer vorliegenden Entwurfsplanung ausgearbeitet werden kann.
Darüber hinaus bleibt noch einmal festzustellen, dass die Abwasserbehandlungsanlage nicht im Bebauungsplan festzusetzen und zu dimensionieren ist, sondern in einem wasserrechtlichen Verfahren im nachgeschalteten Wasserrechtsverfahren zu genehmigen ist.

[redacted]

4.7.8 • Im Abschnitt 10.5.5. wird ungenau eine Abstimmung im „Umweltbeirat“ mit dem „Fachbereich Landwirtschaft“ des Wetteraukreises „Abstimmungen mit den Landwirten“ gleichgesetzt. Das sind doch aber ganz andere Personen!

4.8 Die Begründung enthält irreführende Argumente

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Auswirkungen nicht klar verständlich dargelegt werden.

4.8.1 • Während die Abschnitte 1.1 und 1.2 eine Grundstücksfläche von 30 ha und eine Gesamtfläche von ca. 32,5 ha für den Bebauungsplan angeben, benennen Abschnitte 1.3.1 und 1.3.2 ein im Plangebiet enthaltenes 36,9 ha großes Vorranggebiet für die Landwirtschaft.
Es wird nicht deutlich dargestellt, dass sich die Plangebiete in den Abschnitten zur Änderung des Regionalplans von denen im übrigen Bebauungsplan grundlegend unterscheiden.

4.8.2 • Laut Abschnitt 1.3.1 kann die vorgesehene Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen **Flächen nicht einmal zur Hälfte durch Flächen minderer Qualität ausgeglichen** werden. Im weiteren Text wird hierzu nur erläutert, dass dies nicht vermeidbar sei und dass „die Belange der Landwirtschaft ... nicht verkannt“ würden: Die Flächen würden ja „der landwirtschaftlichen Nutzung ... nicht vollständig entzogen, sondern soweit möglich neu geordnet“ werden und „durch Flächenfreigabe zu Gunsten der Landwirtschaft zum Teil ausgeglichen“. Dies **verharmlost die Angaben in der Entscheidung des RP Darmstadt, dass von „25,97 ha innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft ... insgesamt 14,17 ha ... verloren“ gehen** (später in Abschnitt 1.3.1).
Diese Argumentation wiederholt außerdem lediglich eine Feststellung und stellt **keinerlei Abwägung** der gegenläufigen Interessen dar. Die in §9 (8) BauGB geforderte Begründung ist damit unvollständig. Indirekt wird so außerdem ohne abwägende Begründung eine Abweichung von den ursprünglichen Vorgaben des Regionalplans Südhessen bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans durchgesetzt.

4.8.3 • Das Argument in Abschnitt 1.3.1, dass REWE laut einer Zeitung ihren Beschäftigten versprochen habe, dass sie durch Automatisierung „ihre Tätigkeiten leichter und ergonomischer verrichten können“, ist **weder relevant für den Bebauungsplan noch Teil einer ausgewogenen Abwägung**. (Sollte REWE nach Beschließen des Bebauungsplans das Projekt aufgeben, wäre ein anderer Investor insbesondere nicht daran gebunden.) **Die Argumentation ist suggestiv und irreführend.**

4.8.4 • In Abschnitt 1.6 steht am Ende einer Liste angeblicher Vorteile: „Zudem werde die Zusammenarbeit mit regionalen Produzenten, lokalen Erzeugern und Landwirten weiter ausgebaut.“ Dieser Satz hat nichts mit dem Bebauungsplan zu tun. Er mag ein Versprechen der Fa. REWE sein, **suggeriert hier aber in der Auflistung einen Vorteil, den der Bebauungsplan nicht festschreiben kann.**

4.8.5 • In Abschnitt 4.5 wird beschrieben, „durch das energie- und ressourcenschonende Konzept“ entfalle der Quer- und Leergutverkehr. **Weder das Konzept seitens REWE noch eine Bewertung dieses Konzeptes können Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die Formulierung ist suggestiv und nicht relevant** für den Bebauungsplan.

4.8.6 • Die Abbildungen 4,5,6 und 7 in Abschnitt 4.5 suggerieren, dass sie den REWE-Anteil des Verkehrs (Bestand im Vergleich mit der Situation im Planfall) zeigen. Der Verkehr

Zu 4.7.8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, in dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch die Fachstelle Landwirtschaft des Wetteraukreises teilnimmt.

Zu 4.8.1: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Es handelt sich hierbei um Angaben aus dem Zielabweichungsverfahren. Der Umgriff ist dort größer, da dort u.a. auch das Gelände des Modellflugplatzes einbezogen wurde. Maßgeblich für den Bebauungsplan ist, dass die 30 ha von der Zielabweichungsentscheidung gedeckt sind.

Zu 4.8.2: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Es handelt sich hierbei um Angaben aus dem Zielabweichungsverfahren. Dieses ist zwar Grundlage aber nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens.

Zu 4.8.3: bis 4.8.6: Die Hinweise werden zurückgewiesen.
Sie beschreiben eine Planung, suggerieren jedoch alleine durch die Überschriften keinesfalls, dass sie Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans seien. Im Übrigen sei an dieser Stelle auf die Ausführungen zu Ziffer 4.5 und 4.6. verwiesen.

[redacted]

im Bestand ist dort aber eingeschränkt auf den Verkehr zwischen den bisherigen REWE-Lagern dargestellt.

4.9 Die Alternativenprüfung ist kaum vorhanden, unvollständig und dadurch nicht nachvollziehbar.

Dies stellt m.E. einen Verstoß gegen § 2a BauGB dar, da die wesentlichen Auswirkungen nicht so dargelegt werden, dass sie im Rahmen der Bürgerbeteiligung beurteilt werden können.

4.9.1
- Statt einer ausgewogenen Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile unterschiedlicher Szenarien, wird in der Begründung zum Bebauungsplan versucht, die Beweislast umzukehren. **BauGB §1 (7) besagt aber keineswegs nur, dass Einwände im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu entkräften seien, sondern fordert eindeutig, dass „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ... die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" seien. Eine solche Alternativenprüfung fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan vollständig.** (Für die erneute Offenlage wurde Abschnitt 1.6 lediglich ein kurzer Absatz zur „Alternativenprüfung" mit aufgenommen und seine Überschrift entsprechend ergänzt.)
  Nach §214 (1) 1. BauBG ist der Bebauungsplan damit unwirksam, denn es wurden „...Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet". Dieser Mangel ist aufgrund der wenigen Zeilen zur Alternativenprüfung in der Begründung auch „offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen".

4.9.2
- Die Begründung enthält zwar Behauptungen, dass REWE notwendigerweise ein Logistikzentrum dieser Größe „>= 300.000 m²" benötige, die **Notwendigkeit wird aber nicht nachgewiesen**, ja nicht einmal hinterfragt.
  Lediglich in der Begründung zur Änderung des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans findet sich die Aussage „Notwendig ist das neue Logistikzentrum, da die beiden bestehenden Logistikstandorte von REWE in Rosbach v.d.H. und Hungen an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen sind und dort keine Erweiterung möglich ist."
  Es fehlt eine Analyse, was für eine bedarfsgerechten Versorgungsstruktur in der Region erforderlich ist und eine Prüfung, wie die regionale Versorgung (unter anderem auch durch REWE) auch ohne das gewünschte Logistikzentrum erfolgen könnte. Sollte REWE keine solche Fläche angeboten werden, müsste die Logistik des Konzerns anders organisiert werden. Dieses Alternativszenario wird nicht thematisiert.

4.9.3
- Abschnitt 1.6 betrachtet den Bodenschutz eingeschränkt auf die Teile §1 (5) und §1a (2) Satz 4 BauGB hinsichtlich der Innenentwicklung:
  Obwohl der Abschnitt laut Überschrift den Bodenschutz zum Thema hat, werden weitere Teile aus §1a (2) BauGB nicht einmal thematisiert: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ...dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden."
  Gerade weil es über das notwendige Maß einer Bodenversiegelung unterschiedliche Ansichten gibt, **fehlen hier mindestens**

Zu 4.9.1 bis 4.9.20: Die Hinweise werden zurückgewiesen.
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 denklogisch, 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.

a) **Begründungen der Notwendigkeit eines Logistikzentrums dieser Größe und Form für die Firma REWE**
b) **Begründungen der Notwendigkeit eines Logistikzentrums an diesem Ort in dieser Größe.**

4.9.4 • Laut Abschnitt 1.3.2 werden mit **Antragsfläche II (C)** „11,8 ha Gewerbefläche zu Gunsten der Landwirtschaft aufgegeben". **Es findet keine Alternativenprüfung hierzu hinsichtlich der Menge und der Qualität statt.** Gerade da in der Planung ja nicht einmal die Hälfte des Flächenverbrauchs durch das geplante Gewerbegebiet ausgeglichen wird, wäre eine solche Prüfung aber zwingend erforderlich. Der gleiche Schluss ergibt sich, da ja der Regionale Flächennutzungsplan angepasst werden musste: Im Rahmen der Planungen des Planungsverbandes hätte m.E. zwingend eine alternative Standortsuche nicht auf das Gemeindegebiet Wölfersheim beschränkt werden dürfen. Ich schließe mich der Ansicht in der entsprechenden Einwendung der Gemeinde Echzell zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes an (Dokument-Nr.: S-04590), dass damit bereits die raumordnungsrechtliche Zielabweichungsentscheidung rechtswidrig erfolgt ist.

4.9.5 • **Die sogenannte Alternativenprüfung in Abschnitt 1.6 setzt einfach die Wünsche der Fa. REWE als Randbedingungen.** Eine Prüfung, ob ein Logistikzentrum auch mit geringerem Platzbedarf möglich wäre, wird nicht thematisiert. Auf der Webseite von REWE (https://www.rewe-group.com/de/newsroom/pressemitteilungen/1637-rewe-group-plant-sieben-neue-laeger-bis-2025) wird von Plänen berichtet, bis 2025 bundesweit sieben neue Logistikzentren hauptsächlich für das Supermarktgeschäft zu bauen. In Magdeburg soll demnach ein neues nationales Zentrallager für das Trockensortiment errichtet werden. Somit ist es z.B. durchaus nicht die generelle Strategie von REWE, Trocken- und Frischsortiment immer in einem gemeinsamen Logistikzentrum unterzubringen.

4.9.6 • **Die Größe der in Abschnitt 1.6 alternativ betrachteten 9 Flächen wird nicht angegeben. Damit ergibt sich für den Leser keinerlei Vergleichbarkeit.** Das Ausscheiden „aufgrund mangelnder Grundstücksgröße" ist damit nicht nachvollziehbar. Auf diese Weise wird beispielsweise verhindert, dass nur geringfügig kleinere Grundstücke ggf. mit einer anderen Bauweise mit einbezogen werden können.

• Die Begründung zur „Absage der Stadt Gießen" (Abschnitt 1.6) wird nicht genannt, wodurch die **Nachvollziehbarkeit der Prüfung dieser Alternative ebenfalls nicht gegeben** ist. Meines Wissens hatte man sich dort lediglich gegen die von REWE gewünschte Bauhöhe entschieden und kann jetzt auf dem durchaus geeigneten Standort mit einem anderen Dienstleister ein etwas kleineres Logistikzentrum bauen.

4.9.7 • Die angebliche Randbedingung „zentral im Liefergebiet" (Abschnitt 1.6) ist eine **Zielsetzung der Fa. REWE**, die lediglich auf dem bisher geplanten Zuschnitt künftiger Liefergebiete beruht. Es fehlen Überlegungen, ob durch einen anderen Zuschnitt mit kleineren Logistikzentren gearbeitet werden kann, für die sich bundesweit leichter geeignete Flächen finden lassen.

4.9.8 • Die „Nähe zum Altstandort" (Abschnitt 1.6) als Randbedingung aufzuzählen ist sicherlich positiv für die Mitarbeiter von REWE. Dies ist aber **keine Randbedingung sondern lediglich ein Pluspunkt für den vorgeschlagenen Standort Wölfersheim**, der gegen die gravierenden Eingriffe in den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend §1 (5) BauGB abzuwägen ist.

[redacted]

4.9.9 • Die Randbedingungen „> 600 PKW- und >200 LKW-Stellplätze“ (Abschnitt 1.6) werden **nicht begründet**. Es scheint denkbar, durch alternative Lieferkonzepte auch mit weniger Platz auszukommen. Im Übrigen ist dies **keine eigenständige Randbedingung**, sondern abhängig von der gewünschten Größe des Gebäudes und ergänzt diese lediglich durch eine wichtige Information.

4.9.10 • Sonderbar erscheint in Abschnitt 1.6 die **Vermischung der beiden Standortsuchen**: Während REWE „im Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt“ sucht, wird anschließend nur noch erklärt, dass „innerhalb der Gemeinde Wölfersheim … keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (A 45) vorhanden“ seien. Das ist zunächst irreführend, da wohl „keine *anderen* Flächen“ gemeint ist. Es liegt auf der Hand, dass die Suche nach einer so großen Gewerbefläche, die auf über 11000 km² begonnen wurde, bei einer Einschränkung auf weniger als 45 km² keine fertigen Alternativen angeboten werden können. Mit einer Alternativenprüfung hat dieser Abschnitt jedoch wenig zu tun.

4.9.11 • **Es fehlt eine systematische, strukturierte Alternativenprüfung.** Diese müsste zunächst aufgrund der Informationen von REWE die **Wünsche von den zwingenden Randbedingungen trennen** und diese zusammen mit allen anderen bekannten Interessen und Belangen vor einer Bewertung **auflisten**, einen **Kriterienkatalog zur Bewertung aufstellen** und anschließend verschiedene Szenarien **bewerten**.

4.9.12 • Dabei wäre zum Beispiel mit zu betrachten, dass der Standort Rosbach ja statt von Penny und REWE gemeinsam in Zukunft auch allein von REWE genutzt werden könnte. Damit ergäbe sich die **neue Option, für Penny einen neuen (vermutlich deutlich kleineren) Logistik-Standort zu suchen**. Für den gäbe es dann voraussichtlich geeignetere Standortmöglichkeiten.
Durch Neuorganisation z.B. der Sortimentsverteilung könnte REWE bei diesem Szenario viele der zum Wölfersheimer Bebauungsplan genannten Vorteile einfacher erreichen: Weniger Querverkehr, effiziente Tourenplanung, Erhalt der bisherigen Arbeitsplätze in der Region, Synergien bei der Lagerbewirtschaftung etc. Gleichzeitig würde die Neuversiegelung von Landwirtschaftsfläche verringert oder evtl. sogar vermieden.

4.9.13 • Aus den Antworten zu mehreren Einwendungen gegen die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans geht hervor, **dass eine transparente und objektive (oder zumindest intersubjektive) Alternativenprüfung offenbar nicht nur nicht offengelegt wird, sondern gar nicht stattgefunden hat**. In mehreren Erwiderungen zu Stellungnahmen (z.B. zu Dokument-Nr.: S-04496) heißt es: „Die Beurteilung der Verantwortbarkeit des Vorhabens beruht auf der Abwägung und Gewichtung verschiedener Aspekte und fällt dementsprechend je nach Person unterschiedlich aus.“
Warum kann man diese Aspekte nicht in der Begründung zum Bebauungsplan offenlegen und formal korrekt bewerten?

4.9.14 • Es fehlt eine Prüfung einer **Alternative, bei der versucht wird, PKW- und/oder LKW-Stellplätze nicht auf separaten Flächen unterzubringen** (z.B. weitere Parkdecks, Parken der PKW oberhalb von LKW-Stellflächen, Tiefgarage auf der gleichen Grundfläche wie der Baukörper des Logistikzentrums. Begründet wird dies bislang nur mit dem nicht weiter erläuterten Wunsch „ebenerdig“ (Abschnitt 1.6) seitens REWE.

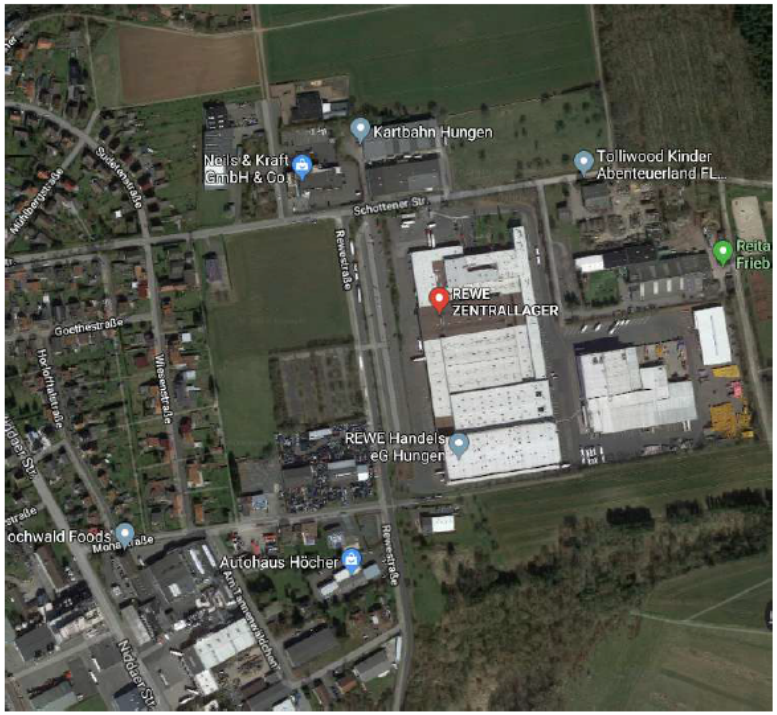
[redacted]

4.9.15
- §1 (7) BauGB schreibt vor: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen." Diese Abwägung erfolgt in Abschnitt 1.6 nicht in nachvollziehbarer Weise: **Die betroffenen Belange der Landwirtschaft werden in diesem Abschnitt nicht aufgeführt.** (Man kann lediglich einzelne in unterschiedlichen Abschnitten im Rahmen anderer Erläuterungen finden.) Eine transparente Abwägung, z.B. durch ein nachvollziehbares Punkte-System erfolgt nicht.

4.9.16
- Am Ende von Abschnitt 1.6 steht: „Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist insofern festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen." **Diese Aussage ist nicht korrekt und nicht nachvollziehbar**: Die „vorausgegangenen Abstimmungen" sind nicht transparent. Die „vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan" erfolgen im Parallelverfahren als Änderung und sind damit eben keine Grundlage, sondern eine Folge der vorzulegenden Argumente. Da in der Begründung eine völlig unzureichende Alternativenprüfung durchgeführt wird, kann hier keinerlei Ergebnis festgestellt werden.

4.9.17
- In Abschnitt 2 wird auch eine „**... Sanierung im erforderlichen Umfang" für die bisherigen Logistikstandorte von REWE in Rosbach und Hungen als „nicht möglich**" beschrieben. Dies wird für einen Neubau in Wölfersheim mit als zwingender Grund dargestellt. Dies **ist nicht nachvollziehbar**, da es Aufgabe des Investors (und nicht der Allgemeinheit) ist, seine betrieblichen Anlagen in einem benutzbaren Zustand zu erhalten. Notfalls wäre auch ein (ggf. schrittweiser) Neubau an bestehenden Standorten möglich und zu prüfen.

4.9.18
- In Abschnitt 2 / „Zuschnitt des Grundstücks" wird „wegen der **Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage** südwestlich der K 181 Abstand genommen" von einer möglichen geringeren Beeinträchtigung der Belange Landwirtschaft (hier also eines geringeren Verbrauchs bester Böden). **Die Gründe dieser Abwägung sind nicht nachvollziehbar** - insbesondere, da sie eine zentrale Kritik an dem gesamten Objekt betreffen. Eine nachvollziehbare Abwägung erfolgt nicht, nur eine Benennung des Lärmschutz-anspruchs. Dieser scheint aber für das **REWE-Zentrallager in Hungen** nicht gegolten zu haben, da dort **in unmittelbarer Nähe Wohnbebauung** liegt:



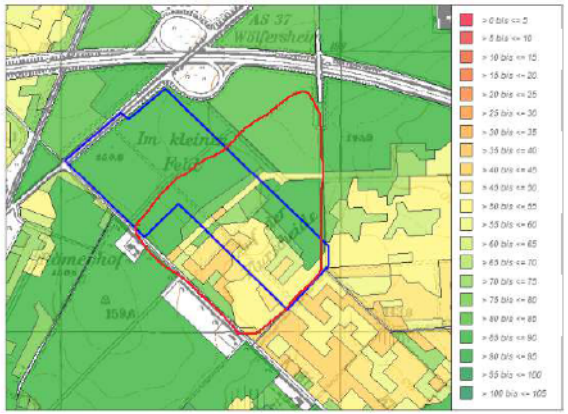
(REWE-Zentrallager in Hungen) Quelle: Google Maps

(Rosbach: zentral: „Penny Frische", rechts davon: „REWE-Zentrale Region Mitte")
Quelle: Google Maps

[redacted]

4.9.19

- Ebenfalls in Abschnitt 2 / „Zuschnitt des Grundstücks“ wird die Aussage getroffen, „jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt.“ **Ein Nachweis wird jedoch nicht erbracht.** Ohne eine genaue Liste der zwingend erforderlichen Randbedingungen ist dieser Nachweis m.E. auch nicht möglich.
  Insbesondere scheint eine abweichende Lage wie in folgendem Bild weniger Böden bester Qualität in Anspruch zu nehmen. Hiervon ohne detaillierte Bewertung und Abwägung „wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ... Abstand“ zu nehmen reduziert die Alternativenprüfung in unzulässiger Weise.



Quelle: Umweltbericht, hinzugefügte rote Umrandung: zu prüfender Alternativstandort

4.9.20

- Laut Abschnitt 2 / „Zuschnitt des Grundstücks“ wird außerdem „die Beeinträchtigung der Landwirtschaft ... durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert.“ **Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar**, da sie den Begriff der Betroffenheit auf die Anzahl der nicht mehr verfügbaren Quadratmeter reduziert. Zuvor wird jedoch z.B. der Lärmschutz als weiteres Kriterium der Betroffenheit benannt. Warum der Bodenschutz (und insbesondere der Verbrauch von Boden bester Qualität) kein Kriterium dabei sein soll, bleibt **intransparent**.

4.9.21

- In Abschnitt 3.1 wird erläutert, dass die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 sich „an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete“ orientiere. Es fehlt eine Erläuterung und Abwägung, warum für das geplante Logistikzentrum nicht von einer Überschreitung nach § 17 (2) Satz 1 BauNVO Gebrauch gemacht wird: „**Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden**, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“
  Immerhin bedeutet die aktuelle Vorgehensweise, dass zusätzlich bis zu 6 ha Boden (20% der 30 ha) zu den eigentlichen Anforderungen des Logistikbetriebes innerhalb

Zu 4.9.21.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die Kritik wird zurückgewiesen. Von einer Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO wurde abgesehen, da die nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gehabt hätte. Die hierdurch von Bebauung freibleibenden 6 ha sind aus naturschutz- und Sichtschutzgründen für Begrünungen vorgesehen.

des Grundstücks benötigt werden. Es wäre abzuwägen, welche Teile davon als Sicht- und Lärmschutz für die Anwohner bzw. als Sicherung guter Arbeitsbedingungen auf und neben dem Grundstück wirklich erforderlich sind. Weiterhin wäre zu diskutieren, inwieweit die der Baumbestand direkt an der K 181 in diese Vorgaben (idealerweise flächensparend) einbezogen werden kann.

4.10 Die Qualität der Abbildungen ist teilweise mangelhaft.

- Der Abbildung 3 (Lageplan, Quelle: Konzeptstudie REWE) **fehlt eine Legende**.
- **Die meisten Beschriftungen von Abbildung 3 sind nicht lesbar**: Erst in einer Vergrößerung der PDF-Datei auf 400% wird eine lesbare Schriftgröße erreicht. Deren Auflösung ist jedoch nicht mehr genügend. Beispiele bei 400%:

- Die entscheidenden Beschriftungen der Abbildungen 4, 5, 6 und 7 (die Angaben über die Anzahl der Fahrzeuge in der Verkehrsprognose) sind erst in einer Vergrößerung ab 150% zu erkennen.

Es bleibt unklar, inwieweit damit auch wichtige Informationen für das Verständnis der Begründung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung nicht offengelegt werden.

4.11 Die Begründung vernachlässigt wesentliche Argumente des Naturschutzes

- Die langfristigen **Nachteile für die Sicherstellung der Ernährung der Bevölkerung** werden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht einmal erwähnt.
  Eine Schätzung der UN-Welternährungsorganisation FAO gibt beispielsweise an, dass im Agrarjahr 2018/2019 insbesondere aufgrund der Dürre in Europa bei einer erwarteten weltweiten Getreideernte von etwa 2,66 Mrd. Tonnen rund 30 Mio. Tonnen Getreide weniger geerntet als verbraucht wurden (Meldung z.B. in der Tagesschau vom 7.4.2019 07:45 Uhr).
  Angesichts solcher Meldungen Flächen zu versiegeln, die zu den weltweit besten Böden zählen, ist grob fahrlässig. Die zugehörige Entgegnung zu Einwendungen zur Änderung des Regionalplanes / regionalen Flächennutzungsplanes „Das Vorhaben beansprucht lediglich ca. 1 % der landwirtschaftlichen Fläche von Wölfersheim.“ erscheint in diesem Zusammenhang nahezu zynisch.

Zu 4.10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Konzeptstudie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und dient lediglich zum Nachvollzug der in der Begründung genannten Punkte.

Für das Verständnis der Begründung ist dies unbedeutend.

Zu 4.11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
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 Wölfers-heim 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.

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

[redacted] [redacted]

Ergänzung zum Entwurf Stellungnahme des BUND zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB zur erneuten Offenlage ab 8.4.2019

1. Zu Punkt 1. der StN des BUND, Alternativen, ist seitens des Unterzeichners zu ergänzen, dass laut einer Pressenotiz vom 20.12.2018 in der Gießener Allgemeinen, der Eigentümer des Gewerbegebiets „Alter Flughafen" im früheren US-Depot, Gießen, Daniel Beiltich, erklärte, dass die Stadt Gießen einer Ansiedlung des REWE-Logistiklagers auch deswegen widersprach, weil der städtische Bebauungsplan auf 20 Meter Höhe beschränkt sei. Ansonsten wäre REWE laut dieser Pressemitteilung nach eigenen Angaben in einer Bürgerversammlung in Wölfersheim-Berstadt, gerne auf diese Fläche gegangen.

Für den REWE-Konzern scheint es lukrativer, beste Ackerflächen über 30 Hektar in gigantisch Landschaft zerstörender Weise zu vernichten, als eine in den Baumaßen angepasste Lagertechnik zu entwickeln, die den örtlichen Beschränkungen in Gießen oder anderswo mit bereits versiegelten Flächen Rechnung trüge.

Die genannte Gießener Fläche soll nun (Gießener Allgemeine vom 31.1.2019), ebenfalls als Logistikzentrum mit bis zu 1.800 Arbeitsplätzen, durch die „Otto-Group" entwickelt werden.

Offenkundig ist es anderen Logistikunternehmen möglich, sich technisch den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dieses Bemühen vermeidet REWE durch die Nutzung beschränkungsfreier Flächen auf bestem Boden und minimiert hierdurch bewusst Optionen auf bereits versiegelten Alternativstandorten.

[redacted] [redacted]

76. [redacted]

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

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Absage der Stadt Gießen vom Mai 2017 war ungleich vielschichtiger. Ungeachtet dessen, liegt Gießen zudem am Rande des Einzugsgebiets, so dass diese Fläche auch für REWE nicht die erste Wahl gewesen wäre.

[redacted]

Hr. Thomas Größer
Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Sehr geehrter Herr Größer,

in der Anlage schicke ich Ihnen die von mir und meiner Frau unterschriebene Stellungnahme in Sachen Logistikpark Wölfersheim A 45.

1. Natürlich kann diese fachlich-rechtliche Stellungnahme persönliche Sichtweiten nicht voll reflektieren. Ich schicke Ihnen deshalb meine persönliche Stellungnahme vom 16.01.2019 an den Regionalverband Frankfurt/Main in dem ich besonders auf längerfristigen gesundheitlichen Schäden, insbesondere die physisch/psychischen Folgen eingehe und versuche diesbezügliche Zusammenhänge darzustellen. Sie werden bisher, wohl aus Mangel an Kenntnis, von keiner Seite diskutiert.

Überhaupt bin ich der Meinung, daß ähnlich dem Landadel der während der vergangenen Jahrhunderte Gemeineigentum an Feldern und Wäldern rücksichtslos in seinen Besitz gebracht hat, verschaffen heute gewählte Vertreter der lokalen Bevölkerung wegen persönlicher Vorteile Großinvestoren zugriff auf dörflichen Gemeinbesitz wie: Luft, Wasser, Fauna, Land und intakte Landschaften. Die hochgelobten Vorteile für die Normalbürger: Arbeitsplätze hohe Steuereinahmen sind nirgends belegt noch wiegen sie die enormen Kosten und Belastungen des Logistik - Zentrums auf.

[redacted]

77. [redacted]

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

Zu 1.: Die Ausführungen 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 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.

Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde Wölfersheim darüber hinaus bemüht, mit entsprechenden städtebaulichen oder anderen Maßnahmen gegebenenfalls verbleibende nachteilige Effekte auszugleichen bzw. diesen entgegenzusteuern.

und grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes der Wetterau hervor. 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. Durch den 24h-Betrieb ist eine erhebliche Lichtverschmutzung zu Lasten von Mensch und Natur (Insekten) zu befürchten. Aber auch bei geplanter Farbtemperatur von 4000 K locken Lampen Insekten an. Stattdessen wären Leuchten zu verwenden, die das Licht vollständig nach oben und seitlich bis zu einem Winkel von 5° abschirmen, eine Lichtfarbe von höchstens 2000 K („amber-bernsteinfarben") bis max. 3000 K aufweisen und deren Helligkeit bedarfsgerecht gesteuert werden kann.

8. **Verkehr:** Die täglich 1500 (LKW) und 2000 (PKW) Zu- und Abfahrten stellen über die gesonderte Verbindung der K 181 zur B 455 und BAB 45 eine sehr viel höhere Belastung der Straßen dar. Insbesondere bei Staus und Baustellen auf der BAB 45 sowie zur Bedienung von Märkten in der Wetterau ist ein erheblicher LKW-Verkehr durch Wölfersheim und Echzell zu erwarten. Es liegen keine Daten zu Prognosen auch des übrigen Verkehrs vor, die erst zusammen mit dem zusätzlich zu erwartenden REWE-Verkehr die Prognose für den zukünftigen Lärm und die zukünftigen Luftschadstoffwerte ermöglichen.
9. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht dem ursprünglichen Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Es gibt im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen, die zum Teil nicht geprüft wurden. Die Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht ausreichend dargestellt. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf besten Böden in der Wetterau ist nicht zwingend erforderlich. Wir verweisen 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.
10. **Ressourcen:** Das Logistikzentrum hat einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Laut Planungsunterlagen will REWE den Standort Hungen nicht aufgeben, sondern weiterhin „intern" nutzen. Da der Ressourcenverbrauch und die CO_2-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, zahlt REWE im Übrigen nicht die wahren Kosten. Zentralistische Konzepte werden so gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
11. **Brandschutz:** Die geplante Trinkwasserversorgung reicht für den Brandschutz nicht aus. Die Regenrückhaltung kann hierfür nicht genutzt werden. Es fehlt ein Konzept für den Brandschutz und für Havarien der Tankstelle und für LKW-Unfälle. Erforderliche Löschteiche sind nicht geplant.

Gesamtbewertung: Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums nimmt in Kauf, die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zu 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 Planungsmängel hin und wurden ignoriert. Die Qualität der Darstellung (Abbildungen ohne Legende, Beschriftungen nicht lesbar, fehlende Zahlen und Tabellen, Flächenangaben nicht konsistent [z.B. Abschnitt 1.2 und 1.3] usw.) und damit die 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. Knotenpunktzählung 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] Nachna[redacted]
Straße: [redacted] PLZ [redacted]
Datum: [redacted] Unters[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 und www.buerger-fuer-boden.org

[redacted]

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

[redacted]

[redacted]

Regionalverband
Frankfurt / Main
Postfach 11 19 41
60054 Frankfurt/M.

Betr.: Widerspruch gegen Änderung der Landnutzungsplanung zu Gunsten des
Baues eines REWE – Logisstik – Zentrums in der Gemarkung Wölfersheim
Bezug: Ihr Brief vom 08.01.2019

Sehr geehrter Herr Dr. Bauer,

in o.a. Brief beziehen Sie sich auf eine Stellungnahme des BI Bürger für Boden zur geplanten Änderung der Landnutzungsplanung für das Logistikzentrum Wölfersheim. Ich habe den Eindruck, dass die Stellungsnahmen in der Regel sich auf faktische Folgen etwaiger Änderungen beziehen, jedoch die eigentlichen Ursachen und ihre langfristigen Folgen für die Bewohner anliegender Gemeinden, besonders Echzell und Reichelsheim kaum berücksichtigen. Die Gemeindevertreter von Wölfersheim führen für das Zentrum Gründerzeitargumente und altsozialistische Vorstellungen an. Es besteht Gefahr das Gemeinwohl ohne Not verschleudert wird.

In der Anlage habe ich die eigentlichen Folgen leichthändiger Änderungen der Landnutzungsplanung zu Gunsten des Logistikparks, seine wirklichen Ursachen und seine Folgen diskutiert. Sinnvolle Kompromisse sind nicht möglich. Die extrem langfristigen negativen Folgen des Zentrums müssen die Anwohner tragen ohne nennenswete Vorteile davon zu haben. Es besteht die Gefahr, das Vorhaben zum Präzidensfall und die Wetterau in Zukunft durch Industrieansiedlungen zerstückelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Begründung des Widerspruchs

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die an den Regionalverband gerichteten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Betr.: Widerspruch gegen den Bau und Betieb des REW-Logistik-Zentrums Wölfersheim

Begründung: Der Bau und Betrieb des Zentrums kann nachhaltig die physische und psychische Gesundheit und den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung in den umliegenden Gemeinden gefährten.

Der REWE-Konzern wächst und braucht für seinen steigenden Umsatz Platz. Der Bauplatz in mitten eines rein ackerbaulich genutzten Umfeldes verhindert späteren Einspruch von Nachbarn gegen mögliche Vergrößerungen. so könnte z.B. die gegenwärtig geplante Höhe des Lagers von ca. 40m in Zukunft problemlos weiter erhöht werden. Für den REWE Konzern steht selbverständlich das bestriebswirtschaftliche Ergebnis der Anlage und die Verzinzung des eingesetzten Kapitals im Mittelpunkt.
Die Gemeindevertretung Wölfersheim (Ausnahme Grüne) basiert ihre Entscheidung REW Ackerland als Bau-und Betriebssplatz anzubieten auf gründerzeitlichen, altsozialistischen Vorstellungen wie: große Gebäude=viele Arbeitsplätze= Geld für die ärmere Bevölkerung. Mit ihrem Argument „auf dem Acker wächst sowie lediglich Weizen und Mais, den kann man sonstwo anbauen oder kaufen“ wird der Funktion und damit der Bedeutung der Wetterau nicht gerecht. Sie ist reichlich naiv und wird von der Mehrheit der hießigen Bevölkerung nicht akzeptiert. Ihr Argument mit dem Bau des Logisstikzentrums eine nennenswerte Zahl von Arbeitsplätzen zu schaffen ist angesichts der vorteilhaften Automatisierung der Arbeit im Zentrum Wunschdenken.
Mit der Umwandlung der Vorzugsfläche Ackerland zu einem Gewerbegebiet hat die Gemeindevertretung (Wölfersheim) ohne Not Gemeineigentum verschleudert. Der eigentliche Sinn von Landnutzungsplanung wurde, wohl aus Mangel von Sachkenntnis, von der Gemeindevertretung und übergeordneten Verwaltungsstellen mißachtet. Dieser Widersruch beinhaltet die Gefährdung der Gesundheit der Bewohner in umliegenden Gemeinden (insbesondere in Echzell) und erläutert die Ursachen für die psychisch-sozialen Folgen des geplanten Logistik-Zentrums. Beide Folgen wurden von beiden Seiten bisher überhaupt nicht oder nur unvollständig vorgetragen. Der Text dieses Widerspruchs ist auch zum besseren Versändnis der Problemlage etwas ausführlicher.
Das Logistikzentrum ist ein rießiges Tranzportunternehmen. Geschätzte 3500 Fahrzeugbewegung pro Tag werden für Anlieferung, Auslieferung der Waren und innerbetrieblichen Verkehr benötigt. Die Abgase aus deren Verbrennungsmotoren sind gesundheitschädlich, NO2 aus Dieselmotoren kann Krebs in Menschen verursachen. Die hier vorherrschenden Luftbewegungen erfolgen in der Regel in west-östlichen Richtungen. Die warmen Abgase aus Verbrennungsmotoren steigen auf , vermischen sich mit dieser Luft und fließen mit ihr in östlichen Richtungen ab. Danach staut sich die Luft an den Höhen unmittelbar hinter Echzell/Reichelsheim. Durch die Wälder ist die Luft hier etwas kühler als über dem Logistikzentrum Zentrum und seine Absorbtionsfähigkeit für die Abgase dadurch geringer. Folglich sinken diese Abgase hier in Richtung Boden. Bewohner dieser Gemeinden die mit der Anlage nicht direkt verbunden sind, wurden nur unzureichend informiert und nicht die Entscheidungsfindung eingebunden. Sie werden jedoch künftig durch diese Abgase belästigt und bedroht. Sie werden gezwungen, dieses brisante Luftabgasgemisch zu atmen und zwar während der ganzen Betriebszeit des Logistikzentrums.
Durch die lange Laufzeit des Zenstrums steigt die Gefährdung der Anwohner zusätzlich.

Beschlussempfehlungen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Ein Bezug zur Bauleitplanung lässt sich mit den Ausführungen zum limbischen System nicht herstellen.
Die Sichtweise des Einwenders, bestimmte Funktionen (wie die Triebe) nur auf das limbische System zu beziehen und als vom Rest des Gehirns funktionell abgegrenzt zu betrachten, gilt heute als veraltet. Andere kortikale und nicht-kortikale Strukturen des Gehirns üben einen enormen Einfluss auf das limbische System aus. Die Entstehung von Emotion und Triebverhalten muss also immer als Zusammenspiel vieler Gehirnanteile gesehen werden und darf nicht dem limbischen System allein zugesprochen werden.

Anderen Orts versuchen Kommunen und Gerichte durch Fahrverbote etc. den Ausstoß dieser Abgase zu reduzieren. Mit dem Betrieb des Logistikzentrums wird hier eine neue Quelle für große Mengen giftiger Abgase aus Verbrennungsmotorabgasen geschaffen. Die Vorstellung, dass diese sich an diesem ,in der freien Natur liegenden Standort verflüchtigen, ist nicht belegt. Wahrscheinlicher ist ihre Konzentration über Echzell und Reichelsheim (s.o.)
Hinreichend belegt ist dass Menschen, die Verbrennungsabgase über Jahre einatmen, dadurch erkranken. Es ist unverständlich warum die davon betroffenen Anwohner weder darüber wirklich informiert noch angehört wurden.

Die Änderung der Landnutzungsplanung für den geplanten Standort von Landwirtschaft in einen Industriestandort wäre ein Präzidenzfall. Er würde andere Investoren ermutigen, diese profitable Möglichkeit auch für sich auszuschöpfen d.h. selbst größere Ackerflächen in der Wetterau für den Ausbau ihres Geschäfts zu erwerben. Die Wetterau würde dadurch in wenigen Jahren von Gewerbegebieten mitten im Ackerland zerstückelt.

Die Aufgabe der Wetterau auf die Produktion von z.B. Weizen zu reduzieren ist reichlich naiv. Richtig ist, daß unser technologischer Fortschritt, unsere Urbanisierung, unser Wohlstand auf Aktivitäten unserer linken Gehirnhälfte (dem Kortex) zurückgeführt werden kann. Er kennt jedoch nur eine Richtung nämlich vorwärts. Die Nebenfolgen seiner Denke sind ihm (uns) nicht bekannt. Doch schon heute klagen viele Berufstätige im urbanen Sektor über permanente Unruhe, Stress, Überlastung, psychische Erkrankungen obwohl die Arbeitswelt noch nie so „human" war wie heute. Die totale Technisierung/Urbanisierng hat erhebliche Nebenwirkungen. Diese können mit Medikamenten nur vorübergehend eingeschränkt werden. Sie liegen in der von uns geschaffenen Umwelt.

Während der Ferien fliehen die Menschen wie Lemminge aus dieser modernen Umwelt in ländliche, noch nicht entwickelte Gebiete und/oder ans Meer. Selbst die sehr interresante Stadt Paris ist während Juli-August von fast allen ihren Franzosen verlassen.
Alle sind aufs Land gezogen, nur weg von ihrem großartig organisierten urbanen Leben. Dieses, an sich unlogische Verhalten, hat etwas mit der Unvollständigkeit der Funktion unserer Gehirne zu tun. Dem Kortex hat keine Informationen um die Folgen unserer rasanten technologischen Entwicklung ausgewogen zu beurteilen zu können. Unser Lymbisches System (Unterbewußtsein) urteilt auf der Basis veralteter Informationen. In dem System sind seit ewig Informationen eingespeichert die der Erhaltung unserer Art (Mensch) dienen. Seine wahrscheinlich jüngste Information ist das „intiutive Erkennen" einer das Überleben fördernden Umwelt. Dieses „Bild" besteht aus: einem milden Klima, fruchtbaren Böden, ausreichend Niederschlägen – gutes Wasser und Wald in Reichweite. Es entwickelte sich mit Beginn des Ackerbaues vor 10 000 Jahren. Die im Lymbischen System abgespeicherten Informationen ändern sich nie und werden vererbt. Falls die tatsächliche Umwelt mit diesem (eingespeicherten) Bild identisch ist werden wir optimistisch, friedlich, kooperativ usw. Falls sie jedoch wesentlich davon abweicht (wie z.B. unsere urbane Lebensweise) warnt uns das Systen und „schießt" Elektronen/Protonen in unser zentrales Nervensystem, es kommt zu Stress, psychischen Problemen und der o.a. Flucht aufs Land. Das System (Unterbewußtsein) akzeptiert keine Abweichungen von seinen eingespeicherten Informationen. Mit dem Bau der rießigen Anlagen für das Wölfersheimer Logistikzentrum wird eines der lieblichsten Gebiete in der Wetterau schwer beschädigt und ein unserem Unterbewußtsein völlig unbekannter Fremdköper errichtet. Unser Lymbisches System sieht in ihm ein Monster und wird so lange es besteht im Zentralen Nervensystem protestieren. Das System ist nicht lernfähig – es gibt keine Gewöhnung an diese gewaltigen Bauten.

Die Folgen sind für die Anwohner permanenter Stress, Pessimismus,psychische Belastungen, Streit, verringerte Bereitschaft zu Kooperation usw. bis hin zu Belastungen für unserer soziales Strickmuster und zwar solange wie das rießige Gebäude existiert.
Das ist der wirkliche Preis den die hießige Bevölkerung zahlen wird. Er übersteigt bei weitem dem Wert des überbauten Ackerlandes. Der Begriff „Vernichtung fruchtbaren Bodens“ steht für diese Schäden insgesamt. Der Wölfersheimer Bürgemeister hat diese Auswirkungen und ihre Folgen offensicht nicht verstanden. Es ist Sinn der Landnutzungsplanung solche unauflösbaren Widersprüche von vorn rein auszuschließen. Hier wird der Widerspruch durch die geplante Änderung der Landnutzungsplanung nachräglich geschaffen Die bestehende Landnutzungsplanung muß in der bestehenden Form erhalten bleiben und REWE ein geeigneterer Standort vermittelt werden. Dies ist der einzige wirklich nachaltige Ausweg aus der gegenwärtigen Situatuion.

Religiöse Menschen sehen in der Wetterau eine Perle der Schöpfung, die man nicht ungestraft beschädigen darf. Doch weder naturwissenschaftlich basierte Fakten noch die Vorbehalte gläubiger Menschen in der Region scheint den Gemeindevertretern in Wölfersheim eingängig. Sie reduzieren alle Bedenken auf den Wert von Weizen oder Silomais. Das Logisstikzentrum wird gebaut! darüber wird nicht diskutiert (Bürgermeister See) Dieser oft geäußerte Standpunkt widerspricht demokratischem Umgang mit den Bürgern und somit dem Gemeinwohl. Er ist schon deshalb nicht akzeptierbar.

[redacted]