Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan

“Logistikpark Wölfersheim A 45“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 01.02.2019) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Teil II

Wölfersheim und Gießen im April 2019

Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

BUND Vogelsberg, Dr. Wolfgang Dennhöfer, Am Triesch 21, 36304 Alsfeld (30.01.2019)
BUND KV Wetterau, Dr. Werner Neumann, Stammheimer Straße 8b, 63674 Altenstadt (01.02.2019) und Doris Jensch, NABU KV Wetterau e.V.
BÜNDNIS 90 Die Grünen, Fraktion in der Gemeindevertretung Wölfersheim Dr. Franz Grolig, Michael Rückl (29.01.2019)
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau (21.01.2019)
Gemeindevorstand Echzell (29.01.2019)
Gemeindevorstand Wölfersheim, Straßenverkehrsbehörde (16.01.2019)
Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Gelnhausen (01.02.2019)
Kreisausschuss Wetteraukreis, FD 4.1 Kreisentwicklung (28.01.2019)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (14.01.2019)
NABU Horlofftal e.V., Stephan Kannewischer, Seestraße 41, 35410 Hungen (31.01.2019)
Oberhessengas Netz GmbH (03.01.2019)
Ortslandwirt Berstadt Herr Anreas Storck, Friedhofsweg 2, 61200 Wölfersheim (30.01.2019)
OVAG Netz GmbH (29.01.2019)
OVAG, FD Wasser (17.12.2018
PLEdoc GmbH (21.12.2018)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (24.01.2019)
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt Main (01.02.2019)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (06.02.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement Büdingen (14.01.2019)
Deutsche Bahn AG (28.01.2019)
Hessen Forst (18.12.2018)
Magistrat der Stadt Bad Nauheim (23.01.2019)
Magistrat der Stadt Hungen (30.01.2019)
Magistrat der Stadt Reichelsheim (16.01.2019)
Rhein-Main Verkehrsverbund (23.01.2019)
Unitymedia (11.01.2019)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen:

Avacon Netz GmbH
Botanische Vereinigung
Bundesamt für Infrastruktur
Deutsche Telekom Technik GmbH
Gemeindevorstand Rockenberg
Hessen Forst
Hessische Gesellschaft für Ornithologie Echzell
Hessisches Landesamt für Umwelt und Naturschutz
IHK Gießen-Friedberg
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landrat Wetteraukreis Straßenverkehrsbehörde
Magistrat der Stadt Nidda
Magistrat der Stadt Friedberg
Magistrat der Stadt Münzenberg
Naturschutzbund Deutschland
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Uniper Kraftwerke GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V.
Verkehrsgesellschaft Oberhessen
Wanderverband
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV)

EVANGELISCHE KIRCHE
IN HESSEN UND NASSAU

DEKANAT WETTERAU
Wolfgang Dittrich
Referent für
gesellschaftliche Verantwortung

EVANGELISCHES DEKANAT WETTERAU
Postfach 10 02 16 · 61142 Friedberg

Hanauer Straße 31 61169 Friedberg
Postfach 10 02 16 61142 Friedberg
www.evangelisches-dekanat-wetterau.de
Telefon: 06031 16 15 4 - 13
Fax: 06031 16 15 4 - 15
Wolfgang.dittrich.dek.wetterau@ekhn-net.de

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

c/o Planungsbüro PLAN-ES, Elisabeth Schade

Gemeinde Wölfersheim
Eing.: 22. Jan. 2019
Stelle

Az

21. Januar 2019

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

Das Evangelische Dekanat Wetterau lehnt weiterhin den vorgelegten Bebauungsplan ab.

1. Die Wetterau als jahrtausendealte Kulturlandschaft ist bekannt für die Produktion von Nahrungsmitteln auf ihren fruchtbaren Böden. Jede Kulturlandschaft unterliegt ständigem Wandel. Auch die Wetterau. Wandel einer Kulturlandschaft muss jedoch bestimmten Bedingungen unterliegen, wenn diese erhalten und im Wandel behutsam weiterentwickelt werden soll. Geschieht das nicht, führt das zu ihrer Zerstörung.

In Teilbereichen der Wetterau sind Bodenflächen mit einer weltweit herausragenden Bodengüte vorzufinden. Kennzeichnend für diese Böden sind u.a. deren hohe Fähigkeit der Wasserspeicherung, der Schutz des Grundwassers vor Eintrag von Schadstoffen oder die Bindung von klimaschädlichem CO_2. Daneben erfüllen solche Böden einen Kühlungseffekt für eine ganze Region.
Vor dem Hintergrund all dessen sind intakte Böden der offenen Auenlandschaft Wetterau wichtig.

Der Logistikpark Wölfersheim soll weiterhin auf einer Fläche von 30 ha in genau dieser Auenlandschaft entstehen, die zu einem Großteil aus solchen hervorragenden Böden besteht. Mit der Bebauung der Fläche wird diese hochwertige Bodengüte unwiederbringlich zerstört und der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen. Daneben verliert der Bode alle weiteren oben genannten Aufgaben. Eine adäquate Kompensation ist nicht gegeben und kann auch nicht durch eine Verlagerung des abgeräumten Bodens auf eine andere, minderwertigere Ackerflächen erreicht werden.

Der bisher im regionalen Flächennutzungsplan vorgesehene Vorbehalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ist logisch und konsequent. Vor dem Hintergrund eines geforderten nachhaltigen Handelns erscheint uns die Zerstörung dieses wertvollen Ackerbodens als nicht verantwortbar.

2. Darüber hinaus ist weiterhin nicht zu erkennen, dass ein Auswahlverfahren für alternative Standorte durchgeführt wurde, in dem der Eingriff in die Landschaft und der Bodenschutz angemessen beachtet und abgewogen wurde.

Gez.:

Dekan, Pfr. Volkhard Guth

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.
Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist. Auen werden nicht tangiert.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Neben der Alternativenprüfung auf regionaler Ebene hat die Gemeinde Wölfersheim auch eine umfangreiche Prüfung alternativer Standorte im Gemeindegebiet vorgenommen. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme war die unmittelbare Nähe zur Autobahn von großer Bedeutung. Auf Flächen mit geringerer Bodenqualität zwischen Berstadt und Wohnbach wäre es zu erheblichen Emissionsbelastungen durch Verkehr und Betrieb für die Wohnbereiche gekommen und eine Verlagerung Richtung Süden war aufgrund vorhandener Bebauungen nicht möglich. Im Ortsteil Melbach, an der B455, hätte ein Logistikpark zu deutlichen Verkehrsmehrbelastungen für die Ortsteile Södel und Wölfersheim geführt. Des weiteren spielten Aspekte der Entwässerung und des Landschaftsbildes aus Sicht der jeweiligen Ortslagen eine entsprechende Rolle. Der gewählte Standort ist unter Berücksichtigung aller Faktoren der einzig realisierbare Standort im Gemeindegebiet.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -

Eingang PlanES
30. JAN. 2019

Der Gemeindevorstand – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

Mit Zustellungsnachweis
PlanES
Frau
Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Internet:	www.echzell.de
Telefon:	06008 / 9120-0
Telefax:	06008 / 9120-25
Bearbeiter/in:	Fr. Zastrow
Durchwahl:	06008 / 9120-10
E-Mail:	D.Zastrow@Echzell.de
Unser Zeichen:	mo/za
Datum:	29.01.2019

Stellungnahme der Gemeinde Echzell im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt, Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nachfolgend gibt die Gemeinde Echzell ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt, Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“ ab.

Das Beteiligungsverfahren ist fehlerhaft durchgeführt worden (siehe: A.) und der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist materiell-rechtlich rechtswidrig, da er verschiedene in der Bauleitplanung zu beachtende Belange nicht hinreichend berücksichtigt und gegen das Anpassungs- und das Abstimmungsgebot verstößt (siehe: B.).
Einleitend ist noch anzumerken, dass sich sämtliche Gutachten und Abwägungen offensichtlich auf eine konkrete Bauausführung eines Logistikzentrums der Fa. REWE beziehen.
Es wurde aber nicht das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) gewählt.
In der von der Gemeinde Wölfersheim gewählten Angebotsplanung ist stets die im Rahmen der Festsetzungen mögliche maximale Auslastung mit sämtlichen zulässigen Gewerbebetrieben zu Grunde zu legen. Die einseitige Ausrichtung auf einen möglichen Gewerbebetrieb in der Bauleitplanung und den dazugehörigen Gutachten entspricht nicht den bauplanungsrechtlichen Vorgaben.

Gemeindevorstand Echzell (29.01.2019)

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
Die mitgeteilten Rechtsauffassungen werden nicht geteilt.
vgl. Beschlussempfehlungen auf den folgenden Seiten

A. Fehler im Beteiligungsverfahren/ Offenlage

2. Im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden nicht alle in der Bekanntmachung vom 11.12.2018 bzw. 20.12.2018 benannten Stellungnahmen aus dem vorgeschalteten Beteiligungsverfahren öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind diese bereits vorliegenden Stellungnahmen jedoch mit dem B-Plan-Entwurf auszulegen. Dies gilt umso mehr, wenn diese Stellungnahmen in der öffentlichen Bekanntmachung als zur Einsichtnahme vorliegende Unterlagen aufgeführt sind.
Bei der Einsichtnahme im Rathaus Wölfersheim am 25.01.2019 fehlten in dem Ordner für die Offenlage der Bauleitplanung „Logistikpark Wölfersheim A 45" folgende Stellungnahmen, die aber in der öffentlichen Bekanntmachung der Gemeinde Wölfersheim als ausgelegte Unterlagen benannt wurden:
-Stellungnahme der Gemeinde Echzell vom 16.01.2018,
-Stellungnahme HessenMobil vom 19.01.2018,
-Stellungnahme der IHK vom 12.01.2018,
-Stellungnahme der Stadt Nidda vom 17.01.2018,
-Stellungnahme der Stadt Münzenberg vom 02.01.2018,
-Stellungnahmen der OVAG, Wasserwerk Inheiden, OVAG Netz AG und OVAG Wasser vom 22.01.2018, 17.01.2018 und 15.01.2018,
-Stellungnahme von Bündnis90/Die Grünen, Ortsverband Echzell, vom 17.01.2018,
-sowie diverse nicht näher bezeichnete Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.
Auf den von der Bekanntmachung benannten Internetseiten sind überhaupt keine Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung einzusehen.
Die Offenlage der Bauleitplanung ist damit unvollständig. Sie ist erneut durchzuführen, da sonst ein wichtiger Verfahrensschritt nicht rechtmäßig durchgeführt wurde.

B. Materielle Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung
I. Rechtswidrigkeit wg. Verstoß gegen das Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB)

3. Der Bebauungsplan-Entwurf der Gemeinde Wölfersheim verstößt gegen das Gebot der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).
Der Regionalplan und der regionale Flächennutzungsplan sehen für das hier betreffende Plangebiet landwirtschaftliche Nutzung vor. Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen" innerhalb festgelegter „Vorranggebiete für Landwirtschaft" verstößt gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Zielvorgabe lautet: „Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen."
Gegen die regionalplanerische Zielabweichungsentscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 22.09.2017 und die vorgesehene Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes bestehen erhebliche rechtliche Bedenken. So ist z.B. eine ordnungsgemäße Planung bzw. Erhebung von Standortalternativen nicht erfolgt. Der alternativen Standortsuche kommt jedoch erhebliche Bedeutung zu, da die Bauleitplanung schwerwiegende Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur zu erwarten. Insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf das angrenzende Natura2000-Gebiet stellen die raumordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit in Frage.
Die Planung verstößt zudem gegen den regionalplanerischen Grundsatz G5.3-5, wonach neue Logistikzentren unter weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkungen auf Siedlungs- und Erholungsräume sowie von Ortsdurchfahrten angesiedelt werden und möglichst intermodal ausgerichtet werden sollen. Zu den erheblichen verkehrlichen Auswirkungen auf die Gemeinde Echzell wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen (siehe III., 1.). Eine intermodale Anbindung ist nicht vorgesehen. Insbesondere eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt nicht – die Planung ist rein auf eine kraftstoffbetriebene LKW-Andienung ausgerichtet.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführungen treffen zur Offenlage zu, wurden aber durch die erneute Offenlage vom 08.04.2019 bis 13.05.2019 (einschließlich) behoben.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführungen zum angeblichen Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB liegen neben der Sache.Sie verkennen, dass mit Bescheid des RP Darmstadt vom 26.10.2017 die Zielabweichung von den nebenstehend beschriebenen Zielen des Regionalplans Südhessen/RegFNP zugelassen, später mit Sofortvollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt wurde. Damit liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

Eine materiell-rechtliche Prüfung der „erheblichen rechtlichen Bedenken" ist wegen der Tatbestandswirkung von Zielabweichung und RegFNP-Änderung ausgeschlossen.

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.

4. **II. Rechtswidrigkeit wg. Verstoß gegen das kommunale Abstimmungs- und Rücksichtnahmegebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim verstößt gegen das kommunale Abstimmungs- und Rücksichtnahmegebot (§ 2 Abs. 2 BauGB). Die Regelung im Baugesetzbuch (BauGB) stellt die gesetzliche Ausformung des verfassungsrechtlich gewährleisteten kommunalen Selbstverwaltungsrechts dar und ist als besondere Ausprägung des Abwägungsgebots zu verstehen. Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind demnach aufeinander abzustimmen. Die Bestimmung verlangt einen Interessenausgleich zwischen der planenden Gemeinde und der von dieser Planung möglicherweise betroffenen Nachbargemeinde und fordert eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die planende Gemeinde unterliegt einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Verpflichtung zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung (vgl. BVerwG, Urteil vom 1. August 2002 - 4 C 5.01 -, BVerwGE 117, 25). Das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Absatz 2 BauGB ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet und diese gewichtigen Belange nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können (vgl. OVG Rheinland-Pfalz 06.05.2009 - 1 C 10970/08).

Dies trifft vorliegend zu. Die Planungen der Gemeinde Wölfersheim, mit ihren hinreichend gewichtigen städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Echzell, lösen einen interkommunalen Abstimmungsbedarf nach § 2 Abs. 2 BauGB aus.

Durch den planerischen Wechsel von landwirtschaftlicher auf gewerblicher Nutzung und der damit einhergehenden Ansiedlung eines großflächigen Logistikzentrums ergeben sich erhebliche städtebauliche Auswirkungen.

Die Gemeinde Echzell wird in ihrer eigenen städtebaulichen Entwicklung erheblich eingeschränkt, da die Bauleitplanung erhebliche Lärm-, Licht und sonstige Immissionen ermöglicht. Weitere Ansiedlungen werden dadurch nahezu unmöglich gemacht, da jede weitere gewerbliche Nutzung sofort die Überschreitung der Richt- und Grenzwerte bedeuten würde. Abgesehen davon wäre jede weitere Zunahme der verkehrlichen Belastungen nicht mehr tragbar. Aber auch die weitere landwirtschaftliche Nutzung auf Echzeller Gemeindegebiet wird durch die rücksichtslose Bauleitplanung erheblich eingeschränkt bzw. gefährdet (mehr zu den einzelnen Belangen, siehe unten).

Eine Abstimmung der bauleitplanerischen Schritte erfolgte nicht. Vielmehr wurden bei den weiteren Verfahrensschritten die Eingaben der Gemeinde hinsichtlich des Schutzes der Anwohnerschaft angrenzend an das Plangebiet (sog. Römerhof) sowie die Geltendmachung der verkehrlichen Belange nicht berücksichtigt.

Für die Gemeinde Echzell besteht die Besonderheit, dass die Gemeindegrenze zugleich die Grenze zum Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem dazugehörigen regionalen Flächennutzungsplan darstellt. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Planungen sind daher im Vergleich zu anderen angrenzenden Kommunen, die Mitglied der Planungsregion sind, besonders begrenzt. Daraus ergibt sich ein erhöhter interkommunaler Abstimmungsbedarf zwischen der Gemeinde Wölfersheim und der Gemeinde Echzell, den die vorliegende Bauleitplanung nicht erfüllt.

5. **III. Rechtswidrigkeit wg. Abwägungsdefiziten in der Bauleitplanung**

Die nachfolgend aufgeführten fehlerhaften planerischen Abwägungen in Bezug auf die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Belange führen zur Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung. Gleichzeitig wird die nachfolgende Aufstellung aufzeigen, dass die von der Bauleitplanung vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen der Angebotsplanung nicht den erheblichen Auswirkungen eines Logistikzentrums mit den vorgesehenen Ausmaßen entspricht. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen nämlich vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

6. **1. Erschließung - Verkehr**

Bei den Ausführungen zu den verkehrsplanerischen Aspekten bleiben die mehrfach vorgetragenen Stellungnahmen der Gemeinde Echzell zur Andienung des Plangebietes über die Bundesstraße unerwähnt. Diese Variante hat trotz der Eingaben der Gemeinde in den Planungen offensichtlich in keiner Weise eine Rolle gespielt. Eine direkte Anbindung an die B455 wird weder von den Planern, noch dem Verkehrsgutachten in Betracht gezogen. Dies stellt einen Abwägungsmangel im Hinblick auf die berechtigten Belange der Anwohner an der K181 und der Gemeinde Echzell dar. Die Planungen beziehen sich hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung auf eine Verkehrsuntersuchung der T+T Verkehrsmanagement

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Darstellung, dass das interkommunale Abstimmungsgebot ein hohes Gut ist, ist zutreffend. Deshalb hat die Gemeinde Wölfersheim die Gemeinde Echzell nicht nur formal am Bauleitplanverfahren beteiligt, sondern auch entsprechende Auswirkungen auf das benachbarte Gemeindegebiet untersucht und über den Bürgermeister die persönliche Ansprache gesucht.

Im Ergebnis konnten die unspezifizierten Einwendungen der Gemeinde Echzell nicht verifiziert werden. Lärm-, Licht oder sonstige Immissionen auf das beplante Gebiet der Gemeinde Echzell gibt es nicht. Verkehrliche Auswirkungen konnten durch die entsprechenden Gutachten ausgeschlossen werden.

Abgesehen davon, dass konkrete bauplanungsrechtliche Verfahren in unmittelbarer Nähe zum hier geplanten B-Plangebiet auf Echzeller Gemarkung nicht absehbar oder gar eingeleitet wären, wären solche nicht durch die Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim behindert, sondern allenfalls durch das weiter östlich gelegene Vogelschutzgebiet.

Die Auswirkungen auf den im Außenbereich befindlichen „Römerhof“ wurden gutachterlich untersucht und in der Bauleitplanung so berücksichtigt, dass der Schutzanspruch dieser Ansiedlung gewahrt wird.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Auffassung wird nicht geteilt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Verkehrsplanung hat keinen Einfluss auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Echzell. Reflexartige Belange der Einmündung der K 181 auf die B 455 werden durch entsprechende Einmündungsumgestaltungen, folgend dem Verkehrsgutachten, minimiert.

GmbH, Dreieich, zur „Entwicklung eines Logistikstandortes an der K181 bei Wölfersheim (Stand Nov. 2018)". Das Verkehrsgutachten müht sich mit verschiedenen Berechnungen und zahlreichen baulichen Maßnahmen, im Ergebnis zu einer gerade so leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs über die K181 zu kommen. Die naheliegende Alternative „direkte Andienung über die Bundesstraße" wird jedoch nicht einmal erwähnt. Auch wenn eine direkte Zufahrt von einer Bundesstraße auf ein Betriebsgelände den Ausnahmefall darstellt, so hätte diese jedoch insbesondere vor dem Hintergrund des kommunalen Rücksichtnahmegebots näher in Betracht gezogen werden müssen.

7. Zudem wird in der gesamten Planung nicht berücksichtigt, dass die K181 auch als Ausweichstrecke für die A45 dient. Im Bedarfsfall wäre hier eine erhebliche Überlastung zu befürchten, die insbesondere die Menschen in der Gemeinde Echzell belasten wird. Das zugrundeliegende Gutachten trifft dazu keinerlei Aussagen. Zudem berücksichtigt die Planung nicht, dass zusätzlicher LKW-Verkehr höchstwahrscheinlich auch über die K181 und die Ortsdurchfahrt von Echzell abgewickelt werden wird. Auch Fahrten zur Vermeidung der LKW-Maut, die auf Autobahnen und Bundesstraßen erhoben wird, sind zu befürchten. Schon heute ist eine verstärkte Zunahme des Schwerlastverkehrs festzustellen. Die Planungen führen zwangsläufig zu erheblichen Mehrbelastungen für die Anwohnerschaft und zu einer Überforderung der innerörtlichen Straßen der Gemeinde Echzell. Es wird zudem auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes vom 14.06.2017 hingewiesen, in der u.a. festgestellt wird:

„Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. … Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Straßen A 45, B 455 und K 181."

8. Das Verkehrsgutachten verlässt sich hinsichtlich der zukünftigen Bebauung offensichtlich auf die Angaben des voraussichtlichen Bauherren „REWE". Die vorliegende Bauleitplanung stellt jedoch eine Angebotsplanung dar. Es muss folglich die vollständige mögliche Ausnutzung des Plangebietes berücksichtigt werden. Dies ist ein erheblicher Mangel, der sich durch die gesamte Bauleitplanung zieht.

Auf die bisherigen Stellungnahmen der Gemeinde zur verkehrlichen Erschließung – insbesondere vom 16.01.2018 – wird ergänzend hingewiesen.

2. Erschließung – Entwässerung und Grundwasserschutz

9. Ausweislich der Begründung zum B-Plan-Entwurf geht die Gemeinde Wölfersheim selbst von Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser aus. So sind durch die Tiefbaumaßnahmen das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser zu befürchten (vgl. Begründung zum B-Plan, Ziff. 10.2.11, S. 34). Diese von der Bauleitplanung offensichtlich akzeptierten Beeinträchtigungen sowie das erhöhte Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser (vgl. Ziff. 10.2.12, S. 34) sind für die Gemeinde Echzell nicht hinnehmbar und stellen einen erheblichen Abwägungsmangel im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a) BauGB) und die Belange der Versorgung mit Wasser (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 e) BauGB) dar.

10. Die großflächige Versiegelung ehemals völlig unversiegelter Flächen wird neben den Auswirkungen auf Natur und Landschaft auch erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und den Abfluss des Oberflächenwassers haben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Dies erscheint bei der Abwägung zur Geeignetheit des Standortes nicht hinreichend berücksichtigt. Es darf in diesem frühen Planungsstadium zudem angezweifelt werden, dass die Ableitung des anfallenden Regenwassers in der vorgeschriebenen Art und Weise gelingt. Insbesondere hinsichtlich der Einleitung des Regenwassers in das natürliche Gewässer „Waschbach" bestehen erhebliche Bedenken, dass dies unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbots nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) gelingt. Nach der neuesten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) sind schon relativ geringe Verschlechterungen der Gewässerqualität grundsätzlich verboten. Dies gilt nicht nur allgemein für Bewirtschaftungspläne, sondern auch für Einzelprojekte (vgl. EuGH, Urt. v. 01.07.2015, Az. C-461/13). Die Maßnahme erfolgt in einem hoch sensiblen Gebiet und kann Auswirkungen bis auf die Horloff haben. Eine Verschlechterung der Gewässerqualität kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

11. Das Plangebiet befindet sich auch innerhalb der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Nidda - Bad Salzhausen (ID 440-085) sowie in den Schutzzonen I

Die Gemeinde Wölfersheim sowie REWE hatten großes Interesse an einer direkten Anbindung an die Bundesstraße, mindestens als LKW-Ausfahrt. Es gab bereits sehr konkrete Pläne sowohl als Konzept der REWE als auch als Zwischenphase des Bebauungsplan-Entwurfs. Diese Planungen wurden jedoch nach mehrfachen Abstimmungen mit unterschiedlichen Vertretern von HessenMobil eindeutig und grundsätzlich abgelehnt.

Die Verkehrsuntersuchung sowie die Straßenplanung wurden mit HessenMobil bzw. dem Wetteraukreis im Detail abgestimmt. Durch die mit HessenMobil abgestimmten Maßnahmen an Kreis- und Bundesstraße kann entsprechend dem Verkehrsgutachten das angrenzende Straßennetz den Verkehr leistungsfähig abwickeln

- Eine zusätzliche Abbiegespur entlang der Bundesstraße B 455 bis zum Anschluss an die vorhandene Rechtsabbiegespur,
- Ausbau des Knotenpunkts B 455 / Kreisstraße K 181 einschl. Lichtsignalanlage
- LKW- Zu- und Abfahrt REWE / Kreisstraße
- PKW-Zu- und Abfahrt REWE / Kreisstraße sowie
- Signalisierung der Auf- und Abfahrtsrampe

Auch wenn die Gemeinde Echzell es sich wünscht, besteht eine verkehrliche Notwendigkeit insofern von einer abweichenden Erschließung nicht.

Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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).

Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verkehrsplanung unterstellt mit der REWE-Ansiedlung das „Worst-Case-Szenario" für die Ausnutzung der Bebauungsplanflächen dar. Eine weitergehende verkehrliche Ausnutzung durch einen oder mehrere Nutzer im geplanten Gebiet ist nicht ersichtlich.

Zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es wird nicht von einer konkreten Auswirkung auf das Grundwasser ausgegangen. In 10.2.11 und 10.2.12. der Begründung werden ganz allgemeine, nicht standortbezogene generelle Gefahren für den Grundwasserschutz dargestellt. Vorliegend wird aufgrund des standortbezogenen Grundwasserabstands verbunden mit der Tatsache, dass eine Trinkwassergewinnung in der Nähe und auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Echzell nicht vorhanden ist, eine konkrete Grundwassergefährdung ausgeschlossen.

Zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist richtig, dass die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein werden. Das anfallende Regenwasser wird aber zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzlichen Rückhaltemulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, sodass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird.

und II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929. Die besonderen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist aus der vorliegenden Bauleitplanung bisher nicht erkennbar, wie dies umgesetzt werden soll. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist zu befürchten. Insbesondere die enormen Tiefbaumaßnahmen lassen eine Beeinträchtigung befürchten.

12. **3. Schutzgut Mensch und Gesundheit**
Die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Gewerbenutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden nicht hinreichend berücksichtigt oder falsche Annahmen getroffen. Zwar wird der landwirtschaftliche Betrieb „Römerhof" stellenweise erwähnt und ein aktiver Lärmschutz zu dessen Gunsten festgesetzt, jedoch werden bei den Planungen die weiteren Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich nicht berücksichtigt. Eine Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauGB) im Hinblick auf die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Echzell ist nicht hinreichend erfolgt. Vielmehr geht der Umweltbericht zur Bauleitplanung fälschlicherweise davon aus, dass Konflikte mit den Belangen der Wohnqualität und Naherholung nicht zu erwarten sind (vgl. S. 18, Ziff. 1.3, Umweltbericht).

13. Die Ansiedlung des geplanten Logistikzentrums bedeutet erhebliche Mehrbelastungen durch Lärm-, Licht- und Feinstaubimmissionen. Die vollständige Außerachtlassung insbesondere der Belastungen durch Licht- und Feinstaubimmissionen für das Schutzgut Menschen und Gesundheit stellt einen beachtlichen Abwägungsausfall dar.

14. Fehlerhaft dürfte die Annahme im Hinblick auf die Reduzierung des Lärmeintrags am Römerhof durch den vorhabenbezogenen Verkehr sein (vgl. Ziff. 7 S. 26 f.). Zwar ist eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit an der Einfahrt zum Plangebiet vorgesehen, jedoch kann diese nicht durch die Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden. Zudem berücksichtigt diese Annahme nicht, dass das Anfahren und Abbremsen der Lastkraftwagen beim Ein- und Ausfahren für eine erhebliche Lärmzunahme sorgen wird.

15. **4. Landschaftsbild**
Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht hinreichend berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB). Insbesondere werden die Auswirkungen auf das Ortsbild der Gemeinde Echzell nicht untersucht. Die Festsetzungen im B-Plan-Entwurf sind nicht geeignet, diese Beeinträchtigungen hinreichend zu minimieren.

16. **5. Freizeit, Erholung sowie Tourismus**
Es besteht ein erheblicher Abwägungsausfall im Hinblick auf die nach § 1 Abs. 6 Ziff. 3 BauGB zu berücksichtigenden vorhandenen bzw. geplanten Freizeitnutzungen im Plangebiet.
Die Bauleitplanung geht davon aus, dass keine Radwege im Umfeld des Plangebietes bestehen oder geplant sind (siehe Ziff. 4.3, S. 22). Dies ist falsch. Im näheren Umfeld des Plangebiets verläuft der Limes-Radweg, dem zusätzlich zu seinem Freizeit- und Naherholungswert eine touristische und damit wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Dies findet – insbesondere im Hinblick auf die Planungen zum Lückenschluss zwischen der Gemeinde Echzell und der Stadt Hungen – keine Berücksichtigung in der Bauleitplanung, obwohl die negative Beeinträchtigung durch die von der Planung zugelassene Bebauung und den dazugehörigen Verkehr als erheblich einzustufen sein wird.

17. **6. Landwirtschaft**
Die Belange der Landwirtschaft werden nicht im gesetzlich geforderten Maß berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 8b) BauGB). Neben dem dauerhaften Entzug hochwertiger Ackerflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Wölfersheim, können die Planungen erhebliche Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Gemeindegebiet Echzell haben. Die für die landwirtschaftliche Nutzung erstklassigen Böden (Wertigkeitsstufe 1a) werden auf dem Gebiet der Gemeinde Wölfersheim dauerhaft zerstört und auf dem Gebiet der Gemeinde Echzell zwangsläufig beeinträchtigt und aller Voraussicht nach an Qualität einbüßen. Durch die Ansiedlung des geplanten Logistikstandortes wird es zu deutlichen Veränderungen in der landschaftlichen Struktur kommen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird mindestens eingeschränkt werden. Bodenstrukturen und Wasserwege werden sich durch die Bodenverdichtungen voraussichtlich verändern, da massive bauliche Maßnahmen – auch im Tiefbau – geplant bzw. aufgrund der bisher nicht vorhandenen Infrastruktur (Entwässerung etc.) zwangsläufig sind.

Das Abpumpen von Grundwasser ist nicht vorgesehen. Für den Havariefall werden Tankstellen regelmäßig mit Rückhaltewannen ausgestattet. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms im Übrigen nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers und somit auch des Heilquellenschutzgebiets auszuschließen ist.
Da das Oberflächenwasser aus dem unversiegelten Gebiet derzeit bereits dem Waschbach zufließt, kommt es zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes.

Zu 11.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Bei Bauausführung und Betrieb des Logistikstandortes sind die Ge- und Verbote der Heilquellen-Schutzgebietsverordnungen zu beachten. Maßgeblich für das Vorhaben ist die Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Hier ist laut Verordnung eine quantitative (mengenmäßige) Beeinträchtigung des Grundwassers u.a. durch Eingriffe in den Boden über 100 m Tiefe untersagt. Im Einzugsbereich des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes sind Bohrungen ab einer gewissen Tiefe erlaubnispflichtig. Die entsprechende Überwachung der Vorgaben bzw. Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen liegt in der Zuständigkeit der Wasserbehörde.
Die Lage der Planfläche im Schutzgebiet wurde nicht übergangen, sondern es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch Bau und Betrieb des Logistikzentrums eine mengenmäßige Gefährdung der Heilquellen besteht. Unabhängig von der Lage im Schutzgebiet ist bei Bau und Betrieb des Logistikstandortes durch Anwendung entsprechender technischer Standards und genereller Vorsichtsmaßnahmen sicherzustellen, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden oder das Grundwasser unterbleibt.

Zu 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Alle Außenbereichsnutzungen wurden berücksichtigt, soweit sie legal sind (Römerhof). Festgesetzte Baugebiete in der Gemeinde Echzell werden nicht betroffen.

Zu 13.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Schall- und Luftschadstoffgutachten liegen vor. Es kommt durch das Vorhaben zu keinen gesundheitsschädlichen Feinstaub- oder Lärmbelastungen.

Zu 14.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Der Schallschutz für den Römerhof ist ausreichend berücksichtigt. Es ist anerkannt, dass nicht sämtliche Lärmbelange auf der Ebene der Bauleitplanung abgehandelt werden müssen, sondern, etwa im Rahmen von Geschwindigkeitsregeleungen auch auf die Ebene straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen, die hier schon der neuen Einfahrtssituation geschuldet werden. Demgegenüber sind Anfahren und Abbremsen im Lärmgutachten bereits berücksichtigt.
Da auch im Zuge der Bundesstraße an Einmündungen eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h angeordnet wurde, erfolgte dies auch im Anbindungsbereich des Logistikparks Wölfersheim A 45, zumal sich die verkehrlichen Anbindungen kurz vor der Einmündung der K 181 in die B 455 befinden.

18.

C. Forderungen der Gemeinde Echzell im Rahmen der Bauleitplanung
Die Gemeinde Echzell wird die weitere Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim eng begleiten und fordert die Gemeinde Wölfersheim auf, ihren nachbargemeindlichen Abstimmungspflichten nachzukommen. Insbesondere die zuvor benannten Belange sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und es wird sich diesbezüglich mit der Gemeinde Echzell abzustimmen sein. Es muss eine grundlegende Überarbeitung der Bauleitplanung, nebst erneuter Offenlage bzw. Beteiligung, erfolgen. Die erneute Offenlage hat schon aufgrund der unvollständigen Unterlagen in der hier bewerteten Offenlage zu erfolgen (siehe: A.)
Die Gemeinde Echzell geht davon aus, dass die Baugenehmigungsbehörde keine Genehmigung vor formeller Planreife des Bebauungsplanes aussprechen wird. Sollte dies dennoch beabsichtigt werden, ist die Gemeinde Echzell frühzeitig zu unterrichten, um den ggfs. erforderlichen Rechtschutz ersuchen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Mogk
Bürgermeister

Da der Bebauungsplan diese Maßnahmen der straßenverkehrbehördlichen Anordnung nicht regeln kann, erfolgte auch die Prüfung der Wirkung des planbedingten Zusatzverkehrs ohne Geschwindigkeitsbegrenzung.

Die RLS-90 sieht für Kreuzungen und Einmündungen ohne Vorhandensein von Lichtsignalanlagen keine Zuschläge vor, die eine Störwirkung bestimmter Betriebszustände des Verkehrs, die keine Emissionsänderung kennzeichnen und auch nicht messbar sind, charakterisieren.

Da insoweit situationsbedingte Fahrmuster durch das allgemeine Berechnungsverfahren adäquat erfasst werden, gilt der Zuschlag nicht für Einmündungen ohne Lichtsignalanlage. Daher ist das Anfahren und Bremsen der Lastkraftwagen beim Ein- und Ausfahren nicht zu berücksichtigen.

Zu 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Lage des Gebiets begründet sich in den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Ein direkter Anschluss an eine Ortslage scheidet deshalb in der Regel aus. Die erhöhten Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild müssen in Abwägung mit den Schutzbedürfnissen der Wohnbevölkerung deshalb in Kauf genommen werden.

Zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Der Limesradweg verläuft östlich der Ortslage Echzell. Das Plangebiet selbst wird weder touristisch genutzt, noch weist es eine Eignung für die Naherholung auf, da von den umliegenden Straßen, insbesondere der A 45, eine hohe Lärmbelastung ausgeht.

Zu 17.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Eine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Böden auf der Gemarkung Echzell erfolgt nicht. Bodenstrukturen auf der Gemarkung Echzell werden nicht verändert. Wasserwege auf dieser Gemarkung werden nicht verändert.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine erneute Offenlage hat stattgefunden.
Das Recht bleibt der Gemeinde Echzell unbenommen. Allerdings vertritt die Gemeinde Wölfersheim die Auffassung, dass der vorliegende Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Belange sachgerecht untereinander und gegeneinander abgewogen und auch im Übrigen die planungsrechtlichen Anforderungen eingehalten hat.

Hessen Mobil Gelnhausen (01.02.2019)

Beschlussempfehlungen

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen

HESSEN

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

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim
Postfach 11 43
61198 Wölfersheim

Aktenzeichen 34c2-18-011232-BE13.01.2
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 01. Februar 2019

Eingang PlanES
01. FEB. 2019

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

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB

Ortstermin und Besprechung am 22.08.2017 unter Beteiligung der Gemeinde Wölfersheim, dem Wetteraukreis, der Land+Forst Projektentwicklung GmbH, dem Ingenieurbüro Zick-Hessler, der T+T Verkehrsmanagement GmbH und Hessen Mobil
Schreiben der Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH Frau Dipl.Ing. Elisabeth Schade vom 14.12.2017 und 13.12.2018
unsere Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2
gemeinsame Besprechungen am 22.01.2018 und 05.11.2018 bei Hessen Mobil Außenstelle Schotten und am 14.08.2018 bei Hessen Mobil Außenstelle Gelnhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Mit den erneut vorgelegten Bebauungsplanunterlagen sind uns auch die Abwägungsergebnisse der Gemeindevertretung Wölfersheim zu unserer Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 zugegangen. Die hierin benannten Beschlussempfehlungen haben allerdings nicht vollumfänglich in den Bebauungsplanunterlagen Eingang gefunden.

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Gutenbergstraße 2-4
63571 Gelnhausen
www.mobil.hessen.de

Telefon: (06051) 832 0
Fax: (06051) 832 171
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

2. Aufgrund des Einwandes unserer Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 die 2 direkten Zu- und Ausfahrten zur K181 betreffend, fand am 14.08.2018 ein gemeinsamer Besprechungstermin statt, an dem die Notwendigkeit der Trennung der LKW und PKW Verkehre des künftigen Logistikparks umfassend dargelegt wurden. Dies ist auch Bestandteil der Abwägungsergebnisse der Gemeindevertretung Wölfersheim zu unserer Stellungnahme aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung.

3. Den beiden direkten Zu-und Ausfahrten auf die Kreisstraße 181 stimmen wir zu. Allerdings sind die im Bebauungsplan (nicht vermasst) dargestellten Zufahrtsbreiten von ca. 30m (LKW-Zufahrt) und ca. 20m (PKW-Zufahrt) u.E. zu großzügig dimensioniert. Dies bedarf der konkreten Detailabstimmung. Danach ist die jeweilige Zufahrt mit konkret vermasster Breiteangabe im Bebauungsplan darzustellen.

4. Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 die Vorlage richtlinienkonformer straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RE an den Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der K181, den Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer (Vorhabenträger REWE) und dem Wetteraukreis und die Kostentragung für den erschließungsbedingten Ausbau der Kreisstraße 181 betreffend, behalten vollinhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 16, 19, 20, 21 HStrG

5. Die unter Gliederungspunkt 4.3 Äußere Erschließung der Begründung zum Bebauungsplan aufgelisteten vorgesehenen Maßnahmen decken sich mit den bislang stattgefundenen gemeinsamen Abstimmungen zur Sicherung der Verkehrserschließung über das klassifizierte Straßennetz.
Die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen am klassifizierten Straßennetz sind vom Vorhabenträger REWE zu tragen. Dies umfasst insbesondere Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (einschließlich der Ablösekosten).

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

6. Über alle erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Bundesstraße 455 ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse eine entsprechende vertragliche Reglung zwischen dem Vorhabenträger REWE und Hessen Mobil anhand Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegender straßenbau- und lichtsignaltechnischer Unterlagen vorzunehmen. Für die Lichtsignalanlagen ist die Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde erforderlich (she. unsere Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2).

7. Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 die Ab- und Einleitung von Wässern betreffend behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße 181 und der Bundesstraße 455 wird Bestandteil der zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen.

8. Die im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Hessischen Straßengesetz (HStrG) geregelten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der BABA45, B455 und K181 sind nunmehr Bestandteil der Textfestsetzungen C)3.

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wird im weiteren Verfahren im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksicht.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich des weiteren Vorgehens des Eingriffs in die B 455 und die K 181 hat es am 12.02.2019 eine Abstimmungsrunde zwischen REWE und Hessen Mobil gegeben, bei der das weitere Vorgehen einvernehmlich festgelegt wurde.
Die Vereinbarung mit dem Wetteraukreis befindet sich in Erarbeitung.

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

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dies betrifft ausdrücklich auch alle Regelungen zu den drei geplanten Lichtsignalanlagen und die ordnungsgemäße Entwässerung.
Eine Abstimmung mit HessenMobil bezüglich der Lichtsignalanlagen hat stattgefunden. Ein Ausbau der Lichtsignalanlagen wird spätestens mit der Inbetriebnahme des Logistikstandortes angestrebt.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der vorhandene breite Randstreifen, den die Straßen auch nach dem Ausbau beibehalten werden, ist ausreichend für die Versickerung.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Gemäß der Anmerkung unter der Textfestsetzung C)3.1 werden durch die Planung Änderungen der Geländehöhen in der Bauverbotszone erforderlich. Diese Änderungen sind bei Hessen Mobil anhand aussagekräftiger Unterlagen mit Begründung schriftlich separat als Ausnahme zu beantragen. Ggf. könnte dies bereits auch in die straßenbautechnische Entwurfsplanung für die Änderungen an der Bundesstraße 455 (Beschleunigungsstreifen von der K181 bis zur bestehenden Rechtsabbiegespur zur BAB A45 Rampe FR Hanau) integriert werden.

10. Die vermasste Darstellung der Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen ist auch in die Bebauungsplandarstellung übernommen worden. Allerdings fehlt hier insbesondere zur Rampe der BAB A45 sowie zur B455 die "nachrichtliche" Darstellung des vorhandenen befestigten Fahrbahnrandes. Die Maß Kette endet jeweils ohne direkten Bezug in der öffentlichen Verkehrsfläche. Um hier Fehlinterpretationen insbesondere bei der Bauleitplanung nachfolgenden Bauantragsverfahren zu vermeiden, bitten wir hierfür eine eindeutige Darstellung vorzunehmen/zu wählen.

11. In unserer Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 hatten wir bereits im Zusammenhang mit der Thematik Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen gebeten aufzunehmen, dass innerhalb der gesetzlich geregelten Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig sind.
Diese Forderung erneuern wir hiermit und bitten um entsprechende Übernahme / Einarbeitung in den Bebauungsplan.

12. Unter Gliederungspunkt 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan sind Werbeanlagen thematisiert. Die dort getroffene Festsetzung, dass Werbeanlagen jeder Art innerhalb der Bauverbotszone der BAB A45 ausgeschlossen sind, gilt darüber hinaus auch für die Bauverbotszonen der Bundesstraße 455 und Kreisstraße 181.
Erneut fordern wir die Festsetzung auch für die B455 und K181 im Bebauungsplan zu verankern.

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

13. Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Gemeinde / Grundstückseigentümer obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichtraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wird in der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Zu 10.: Der Anregung wird entsprochen.
Der (geplante) äußere Fahrbahnrand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zweck der Anbauverbote ist es, im Bereich der Bundesfernstraßen Bauten und sonstige Anlagen, insbesondere Werbeanlagen, zu verhindern, die durch eine Sichtbehinderung oder ihre ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf Bundesstraßen und Bundesautobahnen beeinträchtigen könnten (Urteile vom 4. April 1975 a.a.O. und 21. September 2006 – BverwG 4 C 9.05 - BVerwGE 126, 349 Rn. 14; vgl. auch BTDrucks 7/1265 S. 20). Nicht Zweck des Gesetzes ist die Landfreihaltung für Um- und Ausbauarbeiten des Straßenbaulastträgers zu gewährleisten. Die gesetzlichen Bauverbotszonen sind in der Plankarte eingetragen.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da laut Bundesfernstraßengesetz § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 bereits detailgenau beschrieben wird, dass Anlagen der Außenwerbung Hochbauten gleichgestellt sind und diese bis zu 20 Meter an Bundesstraßen nicht errichtet werden dürfen, ist eine explizite Erwähnung im Bebauungsplan nicht erneut erforderlich.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Forderung wird eingehalten, ist aber nicht Teil eines Bebauungsplanverfahrens. Sie wird in der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.

14. In diesem Zusammenhang erneuern wir auch unsere Forderung, dass im Bebauungsplan im Bereich der beiden Zufahrten zur Kreisstraße 181 sowie am Knotenpunkt B455/K181 die von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80m und 2,50 Höhe freizuhaltenden Sichtfelder gemäß RAL 2012 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzung / Erläuterung sicherzustellen sind.
Rechtsgrundlage: §§ 4, 11 FStrG
§§ 27, 47 HStrG

15. Für die unter Gliederungspunkt 10.4.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Querung der BABA45 für eine SW-Leitung ist der Abschluss eines Gestattungs- bzw. Sondernutzungsvertrages auf entsprechenden Antrag des Leitungsbetreibers erforderlich (she. unsere Stellungnahme vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2. und Abwägungsergebnisse der Gemeindevertretung Wölfersheim).

16. Erneut bitten wir darum die Textfestsetzung B)1 bzgl. der Unzulässigkeit der Verwendung von Grellen Farben bei der Dach- und Fassadengestaltung auf der der BAB A45 zugewandten Plangebietsseite auch auf die der B455 und K181 zugewandten Bereiche entsprechend zu erweitern.
Rechtsgrundlage: § 4 FStrG
§ 47 HStrG

17. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesautobahn A45, der Bundesstraße 455 sowie der Kreisstraße 181 ausgehenden Emissionen.
Die Gemeinde Wölfersheim hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß §9(1)24 BauGB in Verbindung mit §50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

18. Der Bebauungsplan sieht eine Lärmschutz Anlage teilweise innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 181 vor. Dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 181 sind Entwurfsunterlagen der Lärmschutzanlage gemäß RiZ Ing. zur Abstimmung vorzulegen. Ggf. ist zwischen REWE und dem Wetteraukreis eine Vereinbarung über die Lärmschutzanlage innerhalb der Bauverbotszone abzuschließen.

19. 2. *Fachliche Stellungnahme:*
a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:
Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind derzeit im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

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

Zu 14.: Der Anregung wird entsprochen.
Die Sichtfelder werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein Kreuzungsantrag zur Querung der Bundesautobahn A 45 wird gestellt.

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Wölfersheim hat eine schalltechnische Untersuchung, ein Bodengutachten und eine Vermessung eingeholt, deren Ergebnisse die Grundlage für die fachgerechte Planung der Lärmschutzanlage bilden. Die Gemeinde Wölfersheim geht davon aus, dass die Lärmschutzanlage ihre Wirksamkeit wie prognostiziert entfaltet.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Vereinbarung wird im Rahmen der weiterführenden Planung ergänzt. Die Unterlagen werden erstellt und weiter abgestimmt.

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20. Am gemeinsamen Besprechungstermin am 05.11.2018, wo Hessen Mobil die Verkehrssimulation vorgestellt wurde, ist anhand dieser die Aussage getroffen worden, dass an der BAB A45 AS Wölfersheim FR Hanau es vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit von Vorteil wäre, wenn im Bereich der Ausfahrt auf die B455 eine Aufstellung getrennt in beide Fahrtrichtungen möglich wäre. Dies steht allerdings nicht im ursächlichen Zusammenhang mit dem Logistikpark. Wir bitten den betreffenden Bereich der BAB A45 - Rampe zur Schaffung des Baurechts in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Die Durchführung und Kostentragung dieser Maßnahme obliegt Hessen Mobil.

21. Unter Gliederungspunkt 4.1 – 2. Absatz 1. Satz der Begründung zum Bebauungsplan ist versehentlich die Verkehrsbehörde benannt. Wir bitten um entsprechende Abänderung in Straßenbaubehörde.

22. Die gemäß Abwägungsergebnis der Gemeindevertretung Wölfersheim getroffene Aussagen, dass:

- Details des Ausbaus der K181 in einer zwischen der Gemeinde Wölfersheim und dem Wetteraukreis abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt werden, ist sachlich unzutreffend, da keine neue öffentliche Straße an die Kreisstraße angebunden wird (she. Punkt 2 der Beschlussempfehlungen).
- Details des Ausbaus des Knotenpunktes B455/K181 in einer zwischen der Gemeinde Wölfersheim, Hessen Mobil und REWE abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt werden, ist ebenfalls unzutreffend, da der Knotenpunktumbau erschließungsbedingt infolge der Ansiedlung des Logistikparks erforderlich wird und das Verursacherprinzip gilt. (she. Punkt 4 der Beschlussempfehlungen).

23. Für den 12.02.2019 ist bereits der folgende gemeinsame Besprechungstermin zur Verkehrserschließungsthematik anberaumt. Hierbei sollten die erforderlichen vertraglichen Regelungen im Zusammenhang mit der straßenbau/lichtsignaltechnischen Entwurfsplanung sowie der Detailplanung des REWE-Logistikparks ebenfalls mit angesprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Auch wenn es sicherlich sinnvoll sein möge, kann der Anregung aus formalen Gründen nicht entsprochen werden. Die Prüfung einer Plangenehmigung (Grund: zeitnahe Herstellung der Verkehrssicherheit) obliegt Hessen Mobil.

Zu 21. Dem Hinweis wird entsprochen.
Die Bezeichnung wird redaktionell geändert.

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird eine direkte vertragliche Regelung zwischen Hessen Mobil und dem Antragsteller (=REWE)“ getroffen.

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wölfersheim

Gemeinde · Postfach 11 43 · 61198 Wölfersheim

Der Bürgermeister
als Straßenverkehrsbehörde

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
www.woelfersheim.de

Thorsten Höhne
Fachbereichsleiter Bürgerbüro
Zimmer 15

Tel.: (06036) 97 37 -31
Fax: (06036) 97 37 -37
thorsten.hoehne@woelfersheim.de

Eingang PlanES
18. JAN. 2019

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Datum: 16.01.2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 121-08/hö

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim:
Bebauungsplan „Logistikpark A 45“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Entwurfsunterlagen vom 13.12.2018, wenn die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der Umgestaltung des Knotenpunktes K 181 / B 455 sowie der beiden Einmündungen B 455 / BAB 45 zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umgesetzt werden.

Der Verkehrsdienst der Polizei wurde beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Höhne

Öffnungszeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.30 Uhr, Mo u. Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau	**IBAN**	**BIC**
Sparkasse Oberhessen	DE93 5185 0079 0027 0309 39	HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen	DE46 5139 0000 0048 0772 00	VBMHDE5F

Gemeindevorstand Wölfersheim, Straßenverkehrsbehörde (16.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Eingang PlanES
04. FEB. 2019

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Der Kreisausschuss
Fachdienst 4.1.
Kreisentwicklung
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

PlanES
Alte Brauereihöfe - Am Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Auskunft erteilt	Herr Sperling
Tel.-Durchwahl	83-4100
E-Mail	christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031 83-914100
Zimmer-Nr.	107 b
Anschrift	Homburger Str. 17
Aktenzeichen	60336-18-TÖB-
Kassenzeichen	
Datum	28.01.2019

Az.: **60336-18-TÖB-**
(Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben: **Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Logistikpark Wölfersheim A 45" in Wölfersheim-Berstadt -**

Gemarkung: Berstadt
Flur: 15
Flurstück: 47/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten
Ansprechpartner/in: Frau Kerstin Metz

1. Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen nach Anhörung des Regionalen Verkehrsdienstes Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der Umgestaltung des Knotenpunktes K 181 / B 455 sowie der beiden Einmündungen B 455 / BAB A 45 zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit umgesetzt werden.

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene
Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

2. Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege
Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

3. Gegen die Planungen bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche.
Die textliche Festsetzung ist jedoch um den Absatz zu ergänzen (vgl. unsere Stellungnahme vom 16.01.2018):

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Öffnungszeiten
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter: www.wetteraukreis.de.

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

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

Kreisausschuss Wetteraukreis, FD 4.1 (28.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.
Der in den Bebauungsplan bereits aufgenommene Hinweis wird wie gewünscht ergänzt.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: **4.1-60336-18-TÖB-**
Datum: 28.01.2019
Seite: **2**

1. In weiten Teilen des Plangebietes dehnen sich nach Ausweis der Magnetometerprospektionen von 2017 zahlreiche Anomalien aus, die zum Teil als Bodendenkmäler zu deuten sind. In der Zusammenschau mit Lesefunden ist daher damit zu rechnen (durch die ersten Grabungsschnitte 2018 belegt), dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

   Es reicht nicht aus, wie in der Beschlussempfehlung diesen zu beachten, aber nicht im Bebauungsplan festzusetzen.

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

   Auch dieser Abschnitt muss in die textliche Festsetzung!

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

FSt 2.3.6 Brandschutz
4. **Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

FSt 4.1.1 Strukturförderung
5. **Ansprechpartner/in: Frau Viktoria Zohner**
Auf Grund des Rahmenvertrages zwischen Hessen Mobil und dem Wetteraukreis wurde von Hessen Mobil zu den eingereichten Planungsunterlagen bereits eine Stellungnahme verfasst.
Dieser Stellungnahme haben wir nichts hinzuzufügen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege
Ansprechpartner/in: Herr Tim Mattern
Einwendungen:
6. Nach wie vor fehlt eine nachvollziehbare Alternativenprüfung. Ein Verweis auf die Alternativenprüfung des Zielabweichungsverfahrens hilft nicht weiter, da auch diese Prüfung nicht transparent und vollständig dargelegt wurde.
7. Die festgesetzte Ausgestaltung der Bereiche mit Gehölzpflanzgeboten als lockere Gehölzstruktur mit offenen Flächen und Kleinhabitaten wird ausdrücklich begrüßt. Bei der Ausführung sollte ein stufiger Aufbau vom Außenrand nach innen berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlage:
§1 BNatSchG; §1a BauGB; ROG; BBodSchG; HAltBodSchG

Möglichkeit der Überwindung:
Es ist eine transparente und ausführliche Alternativenprüfung vorzulegen.

/..3

Zu 4.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, da diese der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen. Aus der relativen Ortsgebundenheit des Vorhabens und dem Mangel an geeigneten Alternativstandorten ergibt sich der gewählte Standort als einzig realisierbarer für das geplante Projekt.
Bereits Anfang 2016 begann die REWE Group mit der Suche nach potentiellen Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als 15 ha in einem Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt. Im Kontext der geplanten Verlagerung des Fleischwerks Brandenburg wurde die externe Firma Imtargis mit der Identifizierung geeigneter Grundstücke beauftragt. Da sich die Standortanforderungen des neuen Logistikzentrums und des Fleischwerks grundsätzlich ähneln, wurde auch bei der Flächensuche für das Logistikzentrum auf die vorliegende Studie der Firma Imtargis zurückgegriffen. Allerdings übersteigt die für das Logistikzentrum benötigte Fläche (ca. 30 ha) die des Fleischwerks (ca. 15 – 20 ha), weshalb mehrere der neun individuell geprüften Flächen (z. B. Großen Buseck, Gewerbegebiet Ost, Fernwald, An der A5, Butzbach, Magnapark,) bereits im Vorfeld ausschieden. Die Ansiedelungsmöglichkeiten an den drei verbliebenen Standorten -Hungen, Gießen, Wölfersheim- wurden parallel intensiv geprüft, wobei der Standort in Wölfersheim nach Absage der Stadt Gießen als einziger alle Anforderungen –Lage: zentral im Liefergebiet, Mitarbeiterbindung: Nähe zum Altstandort, Grundstücksgröße: > = 300.000 m², ebenerdig, Erschließung: BAB-Anschluss, Parkplätze: > 600 PKW- und > 200 LKW-Stellplätze- nahezu vollständig erfüllte. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 1.6 Innenentwicklung (S. 12 + 13) der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

[Zu Ziffer 7. vgl. folgende Seite}

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60336-18-TÖB-
Datum: 28.01.2019
Seite: 3

Fachliche Stellungnahme
Beabsichtigte eigene Planungen:
Artenschutz:

8. Zu Vermeidungsmaßnahme V2: Statt des Pflügens dürfte auch eine oberflächliche Bodenbearbeitung ausreichend sein, um die Konflikte mit dem Bodenschutz nicht zu verschärfen.

9. Im Eingriffsgebiet wird im Mittel der beiden Untersuchungsjahre von 7,5 betroffenen Brutrevieren ausgegangen. Hinzu gerechnet werden müssen noch 1 bis 2 Brutreviere, die 2018 innerhalb der Meidezone des künftigen Gewerbegebietes lokalisiert waren. Setzt man für die CEF-Maßnahmen einen Flächenbedarf von 0,5 ha pro BR an, so beträgt der Flächenbedarf mind. 3,75 ha, eher 4,5-5,0 ha für Feldlerchen nutzbarer Fläche.

10. Vor Beginn der Maßnahmen ist zu klären, ob und mit welcher Siedlungsdichte die Fläche der CEF-Maßnahmen bereits von Feldlerchen besiedelt ist (Nullkontrolle). Entsprechend der Besiedelung erweitert sich der Flächenbedarf der Maßnahmenfläche, um die notwendige Anzahl an Brutrevieren dort „nachverdichten" zu können.

11. Die Art der Maßnahme wurde in ihren Grundzügen mit uns abgestimmt. Was vorliegend noch fehlt sind Darstellungen zur Lage der Maßnahmenfläche(n). Dies fehlt, um die grundsätzliche Eignung der Fläche beurteilen zu können.
Größe und Lage der CEF-Fläche sind zu konkretisieren ebenso wie die erforderliche Erfolgskontrolle. Wir empfehlen, die Maßnahmen nicht „an einem Stück" zu konzentrieren sondern in der Umgebung zu verteilen. Die Maßnahmen sind durch eine vertragliche Regelung abzusichern. Wir weisen darauf hin, dass die Verträge den gemeindlichen Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen müssen (VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N).

12. Die Untersuchungen zu möglichen Feldhamstervorkommen haben Nachweise von Fallröhren ergeben. Ein konkreter Nachweis, ob die Baue belaufen oder durch welche Tierart sie verursacht wurden, gelang nicht. Der Nachweis einer Fallröhre mit Tiefe 60 cm ist einem Feldhamsternachweis jedoch gleichzusetzen, da keine andere bei uns vorkommende Art solche Röhren anlegt. Hinzu kommt eine hohe Dynamik beim Besatz der Baue, insbesondere durch männliche Hamster. Es ist eine fundierte worst-case-Annahme im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ergänzen und es sind weitere (baubegleitende) Untersuchungen zur Vermeidung der Verbotstatbestände durchzuführen.

Bodenschutz:

13. Es wurden bereits Gespräche geführt bezüglich der Belange des Bodenschutzes und der Weiterverwendung von Aushubmaterial. Für die Bauausführung ist das Bodenverwendungskonzept zu konkretisieren und eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

Eingriff-Ausgleich:

14. In der Tab. 2 des Umweltberichtes ist der Bestand der Graswege falsch bewertet. Vorliegend wird die bis Oktober 2018 gültige Fassung der Kompensationsverordnung herangezogen, so dass für die bewachsenen Wege 21 Biotopwertpunkte angesetzt werden müssen.
Die Bäume an der Kreisstraße sollen durch gleichwertige Pflanzungen mit einer Kronentraufläche von 5 m² ersetzt werden. Abweichend von der Darstellung auf Seite 34 des Umweltberichtes zur Pflanzqualität der Artenliste 1 ist für diese Bäume ein Stammumfang über 20 cm anzusetzen. Ansonsten können diese nicht – wie in Tab. 2 dargestellt – mit der Trauffläche von 5 m² angerechnet werden.

15. Die Wirkung auf das Landschaftsbild wird nachvollziehbar bearbeitet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben in dieser Hinsicht „noch" vertretbar ist. Die Durchführung einer Zusatzbewertung Landschaftsbild (wie z. B. für das Gewerbegebiet Limes bei Langenbergheim) halten wir angesichts der Größe und Lage des Vorhabens dennoch für angemessen. Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend anzupassen.

16. Die Inanspruchnahme der Ökopunkte für das Kompensationsdefizit ist noch mit uns abzustimmen.
Wir weisen darauf hin, dass die Anerkennung der CEF-Maßnahmen als Ökokontomaßnahme vor Beginn bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist, sofern die Biotopwertpunkte Eingang in das Ökokonto finden sollen.

Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe:

/..4

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

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die entsprechenden Festsetzungen sind im Rahmen der Freiflächenplanung umzusetzen.

Zu 8.: Der Anregung wird entsprochen.
Die Bodenbearbeitung gemäß V2 wird bedarfsorientiert durchgeführt.

Zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.
Die Ermittlung des relevanten Brutbestandes berücksichtigt die Randeffekte, geht aber prinzipiell von der Brutdichte, nicht den tatsächlichen Brutstandorten in den Untersuchungsjahren aus. Dass im Plangebiet gegenüber der Umgebung eine leicht erhöhte Dichte erkennbar war, wurde ebenfalls berücksichtigt. Die nunmehr ausgewählte Kompensationsfläche umfasst eine Größe von etwa 5,0 ha, von denen etwa 4,5 ha für die Maßnahmen wirksam sein dürften. Der Forderung der UNB wird damit Rechnung getragen.

Zu 10.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen.
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.

Zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.
Lage und Abgrenzung des Maßnahmengebiets sowie die inhaltlichen Festlegungen zur Bewirtschaftung und zum Monitoring werden der UNB mit der jetzt erfolgten vertraglichen Sicherung übermittelt.

Zu 12: Der Anregung wird wie folgt entsprochen.
Die Erschließungsarbeiten erfolgen unter Umwelt-Baubegleitung. Mögliche feldhamstervorkommen sind dabei zu prüfen. Der Artenschutzbeitrag wird entsprechend ergänzt.

Zu 13: Der Anregung wird wie folgt entsprochen.
Die bodenkundliche Fachbegleitung, empfohlen durch den landwirtschaftlichen Berufsstand Berstadt, ist beauftragt. Es hat inzwischen mehrere Abstimmungsgespräche mit REWE, den zuständigen Fachbereichen beim Wetteraukreis, dem Bodengutachter, der Gemeinde Wölfersheim und dem landwirtschaftlichen Berufsstand aus Berstadt gegeben. Die Maßnahmen zum Schutz des wertvollen Oberbodens befinden sich in der Abstimmung, die Flächenakquise geeigneter verritzter Böden (Bergbauberechtigungen – Gewinnung und Verkippung) für die Ausbringung des wertvollen Mutterbodens findet aktuell statt.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60336-18-TÖB-
Datum: 28.01.2019
Seite: 4

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für weitere, mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe (z. B. Bau von Kanaltrassen, Niederschlagseinleitung etc.) eigenständige Genehmigungen erforderlich sind.

Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

Fachliche Stellungnahme

Bodenschutz

17. Wie bereits mehrfach zum Ausdruck gebracht, stehen wir dem Vorhaben aus Sicht des Bodenschutzes nach wie vor kritisch gegenüber. Die in der Beschlussempfehlung zu unserer Stellungnahme vom Januar 2018 getroffenen Aussagen zur Erfordernis der Beanspruchung ertragsstarker Böden sind aus unserer fachlichen Sicht nur bedingt nachvollziehbar.

Niederschlagswasserbehandlung

18. Bezüglich der notwendigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers haben zwischenzeitlich erste Abstimmungen mit unserer Behörde stattgefunden. Das Ergebnis ist in den vorgelegten Unterlagen richtig dargestellt. Ein abschließend abgestimmter Entwurf zur Gestaltung des neu anzulegenden Grabens im Vorland des Waschbachs liegt noch nicht vor.
Wir weisen an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig ist.

Planung von Ausgleichsflächen

19. Unsere Ausführungen im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung bezogen sich auf die Gestaltung der im Rahmen der Niederschlagswasserableitung in Anspruch genommenen Vorlandflächen des Waschbachs. Wenn in diesem Bereich Maßnahmen umgesetzt werden, sollten diese gleichzeitig zur Umsetzung des Maßnahmenprogramms der Wasserrahmenrichtlinie dienen. Wir bitten daher nach wie vor darum, diesbezüglich die am Waschbach zur Erreichung des guten ökologischen Zustands notwendigen Maßnahmen mit einzubeziehen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben
Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel
Einwendungen:
Bedenken

Rechtsgrundlage:
rechtskräftiger RegFNP 2010

Möglichkeit der Überwindung:
Änderung des RegFNP, rechtsgültiger Abweichungsbescheid zum RegFNP

/..5

Die Bauausführung ist Teil der Ausführungs- und Genehmigungsplanung und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie die angegebenen Pflanzqualitäten der Bäume werden geprüft.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusatzbewertung Landschaftsbild wurde erstellt und in der erneuten Offenlage in das Planverfahren integriert.

Zu 16: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Abbuchung und ggf. Einbuchung von Ökopunkten werden rechtzeitig mit der UNB abgestimmt.

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der u.a. angesprochenen Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde insbesondere die Lage des Vorhabens innerhalb der lt. Zielabweichung zugebilligten 30 ha hinterfragt sowie das Quantum an Begrünung auf dem Gelände.
Der Anteil der Begrünung entspricht schlicht der Forderung, dass nur 80 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen (Kappungsgrenze). Diese wird möglichst sinnvoll gestaltet. Der geplante Zaun wird hinter die Begrünung soweit wie möglich in das Grundstück verlegt, so dass die Landwirtschaft möglichst wenig betroffen wird.

Die Maßgaben des Zielabweichungsbescheides (AZ III 31.2-93 b 10/01 Wölfersheim 02/17) werden im Änderungsverfahren berücksichtigt:
Der Zuschnitt des Plangebiets wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der südöstliche Teil umfasst mit ca. 23% des Gesamtgebietes Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus. Eine noch geringere Beeinträchtigung hätte nur ein Heranziehen der gesamten rechteckigen Fläche an die K 181 gebracht, wovon jedoch wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage südwestlich der K 181 Abstand genommen wurde. Der Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, die Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Die Beeinträchtigung der Landwirtschaft wird durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert. Eine abweichende Aufteilung muss immer zu Widrigkeiten im Hinblick auf die geplante verkehrliche Abwicklung führen.

Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der FB Landwirtschaft teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechterwertigen Böden in den Ortsteil Wölfersheim verbracht.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird rechtzeitig beantragt.

Zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die angesprochene Planung wird Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60336-18-TÖB-
Datum: 28.01.2019
Seite: 5

Fachliche Stellungnahme:

Bedenken

20. 1. Zu dem Bebauungsplan „Logistikpark A 45“, in einem derzeit nach dem RegFNP noch rechtskräftigen ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in ein Gewerbegebiet mit insgesamt 30 ha haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.
Es handelt sich um rd. 29 ha landwirtschaftlich hervorragend geeignete Ackerflächen mit bis zu 90´er Ackerzahlen (nordwestlicher Bereich). Dazu sind die Bewirtschaftungsschläge sehr gut erschlossen, zugeschnitten und in ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Die Nachfrage an Pachtflächen in diesem Bereich übersteigt das Angebot bei weitem. Insbesondere sind Haupterwerbsbetriebe auf solche hervorragenden Ackerflächen angewiesen, um wettbewerbsfähig bleiben zu können.
Bei der Abwägung zur Standortwahl sollte eine gute Verkehrsanbindung nicht über die hervorragend geeigneten Böden gestellt werden. Im nordöstlichen Bereich befinden sich tiefgründige Parabraunerden auf Löss (Ausgangssubstrat) und teilweise sogar Tschernoseme (Schwarzerden), die zu den weltweit fruchtbarsten Böden zählen.

21. 2. Nach der erfolgten Zielabweichung zu dem RegFNP hat die Festsetzung des Gewerbegebietes nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt so zu erfolgen, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Dies ist nach der jetzigen geplanten Lage des Logistikparks nicht der Fall. Die jetzige Lage der Gewerbeflächen zerschneidet die bisherigen Ackerflächen und die bestehenden Feldwege unnötig am südwestlichen Rand (an der K 181 entstehen zerstückelte Ackerschläge und Feldwege, die als Stichwege enden) sowie zusätzlich am südöstlichen Rand. Noch dazu verschiebt sich die geplante Gewerbefläche in Richtung der besseren Böden und spart die Teilbereiche des ehemaligen Abbaugebietes (etwas schlechtere Böden) aus. Das geplante Gewerbegebiet sollte ordnungsgemäß in einer geraden Linie von der K 181 oder von der B 455 aus entwickelt werden, damit keine zerstückelten Ackerschläge an zwei Seiten übrig bleiben.
Außerdem ist auch nach der 2. Änderung des RegFNP (Beteiligungsverfahren des Regionalverbandes vom 16.11.18) nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplans ableitbar. So handelt es sich bei dem nordöstlichen Rand des Flurstückes 59/1 der Flur 15 (ca. 4500 m2) weiterhin um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft.

22. 3. Durch die große Inanspruchnahme von hervorragenden Ackerflächen soll eine bisher geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 11,8 ha in Wölfersheim-Wohnbach zurückgenommen werden und im RegFNP als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ ausgewiesen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten diese Flächen unbedingt als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (AZ bis 80) ausgewiesen werden, zumal es sich bei den angrenzenden Flächen ebenfalls um ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ handelt. Trotz dieser Umwidmung gehen durch das geplante Vorhaben immer noch insgesamt 17,2 ha hervorragend geeignete Ackerflächen verloren.

23. 4. Ein Haupterwerbsbetrieb ist durch die beabsichtigte Planung betriebsgefährdend betroffen. Er verliert insgesamt (zusätzlicher Verlust von weiteren gemeindeeigenen Pachtflächen) mehr als 10 % seiner gesamten landwirtschaftlichen Flächen. Diesem Betrieb sollten entsprechende vergleichbare Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass der RP Da bei seiner Abweichungszulassung eine „geringstmögliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft“ im Bebauungsplanverfahren fordert.

Anregungen

24. 1. Bei einer landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich um eine umgestellte Biofläche. Aus diesem Grund sollte auch diesem Landwirt eine entsprechende Ersatzfläche (möglichst eine umgestellte Bio-Fläche) angeboten werden.

25. 2. Die geplante CEF-Maßnahme sollte nochmals konkret mit dem Fachdienst Landwirtschaft (Prüfung der Bestimmungen im Rahmen des Flächennutzungsnachweises) vorab abgestimmt werden.

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

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

28. 5. Wir bitten Sie den zuständigen Ortslandwirt von Berstadt (Andreas Storck, Tel.: 06036-981251) zu beteiligen, bei möglichen Veränderungen im Feldwegenetz (z. B. Wegfall von Feldwegen zur Zusammenlegung von sinnvollen Bewirtschaftungseinheiten), bezüglich der Lage vorhandener Drainagen,

/..6

Zu 20 und 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Maßgaben des Zielabweichungsbescheides (AZ III 31.2-93 b 10/01 Wölfersheim 02/17) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:
Der Zuschnitt des Plangebiets wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der südöstliche Teil umfasst mit ca. 23% des Gesamtgebietes Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus. Eine noch geringere Beeinträchtigung hätte nur ein Heranziehen der gesamten rechteckigen Fläche an die K 181 gebracht, wovon jedoch wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage südwestlich der K 181 Abstand genommen wurde. Der Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, die Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Die Beeinträchtigung der Landwirtschaft wird durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert. Eine abweichende Aufteilung muss immer zu Widrigkeiten im Hinblick auf die geplante verkehrliche Abwicklung führen.
Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der FB Landwirtschaft teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechterwertigen Böden in den Ortsteil Wölfersheim verbracht.

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unserer Kenntnis nach sind der räumliche Geltungsbereich der Änderung des regionalen Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans kongruent.
Die Entscheidung welche Flächendefinition „Vorbehaltsgebiet“ oder „Vorrangfäche“ das zur Rückgabe vorgesehene Gebiet erhält obliegt der Planung des Regionalverbands und kann an dieser Stelle nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Lage und Größe der Flächen für die CEF-Maßnahmen werden durch die fachlichen und rechtlichen Vorgaben maßgeblich mitbestimmt, hängen aber vor allem von ihrer Verfügbarkeit ab. Vorliegend konnten geeignete Flächen in funktionaler Nähe zum Eingriffsgebiet gefunden werden, die vom bisherigen Bewirschafter gemäß den Ausgleichserfordernissen weiter genutzt werden können, sodass es keiner weiteren Abstimmung mit dem Fachdienst bedarf.

[Zu Ziffer 26 bis 28. vgl. folgende Seite}

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60336-18-TÖB-
Datum: 28.01.2019
Seite: 6

bei der Verwendung und Zwischenlagerung von Erdaushub, bei Absprachen von Bauzeiten der Erschließungsarbeiten und bei der rechtzeitigen Information der betroffenen Bewirtschafter etc..

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

30. 7. Bei der geplanten Eingrünung des Logistikparks muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zur angrenzenden Fläche und zum landwirtschaftlichen Feldweg geachtet werden. Aus diesem Grund empfehlen wir auf die Pflanzung von großkronigen Bäumen, wie z. B. Buche und Linde etc. zu verzichten und diese durch kleinkronige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

31. 8. Aus der Artenliste für Anpflanzungen (S. 8 der Textlichen Festsetzungen) sollte die Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball gestrichen werden. Die genannten Arten sind Winterwirte für Blattläuse. In einer Ackerbauregion kann dies zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virosen übertragen) führen.

Sonstige fachliche Informationen:

32. 1. Zu geplanten Einfriedigungen weisen wir rechtzeitig darauf hin, dass nach § 16 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes ein Abstand von 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen einzuhalten ist.

33. 2. Die betroffenen Ackerflächen werden von 11 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Davon ist ein Betrieb betriebsgefährdend betroffen. Bei Bedarf zu weiteren Auskünften, können Sie uns gerne kontaktieren.

FD 4.5 Bauordnung
Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz
Es liegen Einwendungen vor.
Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

34. 1. Wir verweisen auf die Punkt 1-3 der Stellungnahme des FD 4.5 in der gemeinschaftliche Stellungnahme des Wetteraukreises vom 16.01.2018. In der Abweichungsentscheidung vom Mai 2017 ist ausdrücklich ausgeführt, dass die positive Abweichungsentscheidung zur "bauleitplanerischen Umsetzung der Ansiedlung eines REWE-Logistik-Zentrums" erfolgt. Unter Punkt II der Abweichungsentscheidung wird eine Angebotsplanung gewerblicher Bauflächen eine Zulassung einer Abweichung ausdrücklich ausgeschlossen. Somit wäre das Mittel der Wahl zur Festsetzung der planungsrechtlichen Grundlage die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB.

35. 2. Weiterhin halten wir Punkt 4 unserer Stellungnahme zur Eingrünung aufrecht. Da bzgl. der Farbgebung der Gebäude ein Bezug auf eine Endhöhe der Eingrünung hergestellt wird, ist dieser Punkt auf eindeutig zu bestimmen, damit eine Prüfung/Festlegung im Baugenehmigungsverfahren überhaupt möglich ist.

36. 3. In der Abwägung der Gemeinde zu der Stellungnahme des WK v. 16.01.2018 ist zum Punkt 5 unserer Stellungnahme ausgeführt, dass die textliche Festsetzung entsprechend unseren Ausführungen korregiert wird. Dies ist aber in den vorliegenden Unterlagen nicht geschehen.

37. 4. Im Plan ist das geplante Gewerbegebiet in unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Höhen unterteilt worden. Es fehlt allerdings eine Vermaßung dieser Flächen, um im Baugenehmigungsverfahren diese Flächen voneinander abgrenzen zu können.

38. 5. Wir gehen davon aus, dass die Durchführung der nach dem Verkehrsgutachten notwendigen verkehrstechnischen Maßnahmen geregelt wurde.

39. 6. Gleiches gilt für alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen.

40. 7. Unter Punkt 10.2.11 ist dargelegt, dass bzgl. einer Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser und den ggf. zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung noch keine Aussagen getroffen werden können. Da es sich aber um ein konkretes Bauvorhaben handelt, die grundsätzlichen Maße des Bauvorhaben bekannt sind und die Klärung dieser Frage wichtig ist für die Beurteilung der Auswirkungen der

/..7

Zu 26.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 29.: Der Anregung wird entsprochen.
Ein anerkannter Gutachter wurde bereits beauftragt und wird die Maßnahmen begleiten.

Zu 30.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein kompletter Verzicht auf hochwüchsige Bäume wird angesichts der Größe der Baukörper nicht möglich sein. Im Zuge der Freiflächenplanung wird aber darauf geachtet, dass die Abstände nach dem Nachbarrecht eingehalten werden.
Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zu 31.: Der Anregung wird nicht entsprochen.
Wildrosen und Schneeball sind Bestandteile der heimischen Natur und fungieren auch als Nahrungsquelle für „Nützlinge“. Gerade in intensiv genutzten Ackerbauregionen sollte auch bei den Gehölzen auf die Wahrung einer gewissen Vielfalt geachtet werden.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zu 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 33.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 34.: Der Anregung wird nicht entsprochen.
An den getroffenen Festsetzungen wird nach wie vor festgehalten. Eine weitergehende Einschränkung des Zulässigkeitskatalogs würde den Gebietscharakter in Frage stellen.
Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung, die auch eine anderweitige (Folge-) Nutzung ermöglicht, wird an der Angebotsplanung festgehalten. Eine Einschränkung des Katalogs von § 8 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich nicht möglich bzw. nicht gewollt. Die Arten der baulichen Nutzung gemäß Ziffern 1. bis 3. werden bereits mit der Erstbebauung verwirklicht. Um Betriebssportanlagen zu ermöglichen, ist auch Ziffer 4. nicht auszuschließen.

Zu 35.: Der Anregung wird nicht entsprochen.
Eine Angabe zur abschließenden Wuchshöhe der Bäume kann nicht getroffen werden. Sie schwankt von Art zu Art und nicht zuletzt mit den örtlichen Bedingungen. Näherungsweise lassen sich Wuchshöhen von bis zu 20 m als mittelfristig realisierbar ansetzen. Auszugehen ist somit von einer Eingrünung, nicht aber von einer irgendwann erreichbaren Kaschierung der Gebäude. Der wesentliche Teil des Gebäudebestandes wird somit dauerhaft über die Gehölze hinausragen.

Zu 36.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung wird redaktionell ergänzt, nicht korrigiert.

[Zu Ziffer 37 bis 40. vgl. folgende Seite}

Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60336-18-TÖB-
Datum: 28.01.2019
Seite: 7

41. Baumaßnahme auf die Umgebung ist (grundsätzliche Klärung), sind entsprechende Ausführungen im Bebauungsplanverfahren vorzulegen.
8. Die Beurteilung des Belangs "Lärm" obliegt im Bauleitplanverfahren dem Regierungspräsidium Darmstadt. Diese Stellungnahme ist daher besonders zu beachten.

42. **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Zu 37.: Der Anregung wird entsprochen.
Es werden ergänzende Maße in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 38. und 39.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 40.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die Entwässerungsplanung des Plangrundstücks ist zu Grunde zu legen, dass kein Niederschlagswasser vom Plangrundstück über den natürlichen Abfluss hinaus abgeleitet werden darf. Sämtliches anfallende Niederschlagswasser darf nur in der Größenordnung des Niederschlagswasserabflusses erfolgen, der auch von dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in Richtung Waschbach abfließt.
Dies erfordert, dass sämtlicher darüber hinausgehender Niederschlagswasseranfall auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Hierzu wird ein unterirdischer Rückhaltebehälter mit einem Fassungsvolumen von ca. 6.800 m³ erforderlich. Aus diesem Behälter erfolgt dann eine verminderte Abgabe in Höhe des natürlichen Abflusses, wodurch eine gleichmäßigere Wasserführung im Waschbach erreicht wird. Sämtliches bei Starkregen anfallendes Niederschlagswasser wird also auf dem Gelände zurückgehalten und in einer umweltverträglichen Menge abgegeben.

Zu 41.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Angemerkt sei, dass die Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Anregungen vorgetragen hat, die der Planung entgegenstehen.

Zu 42.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Aktenzeichen	
Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl	(0611) 6906-176
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	Frau Schade / Frau Braumann
Ihre Nachricht	13.12.2018
Datum	14.01.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die textliche Festsetzung wurde nicht vollständig übernommen und ist um den folgenden Absatz zu ergänzen (Stellungnahme 12.01.2018):

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

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich / Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906-0 / -131
F +49 611 6906-137

hessen ARCHÄOLOGIE

Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (14.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.
Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologin

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

Abgabefrist: 1. Februar 2019, 24:00 Uhr

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

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Landesverband Hessen** – Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main – gez. Dr. Werner Neumann, sowie
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisverband Wetterau, gez. Jürgen Hutfiels und die **Bürgerinitiative Bürger für Boden**, gez. Anette Breit, Lindenstraße 24, 61209 Echzell
lehnen den vorgelegten Bebauungsplan ab.

Gründe:

1. **Bodenschutz**: Das Vorhaben des REWE Logistikzentrums soll 30 ha wertvollsten Boden versiegeln und in seinen Funktionen zerstören. REWE plant hochwertigste und seltenste Bodenarten abzugraben und die Bodenstruktur nachhaltig zu vernichten. Davon betroffen ist das Leben im Boden, das Grundlage ist für die Landwirtschaft. Dieser Boden ist ein Kulturgut und ein Geoarchiv! Die Planung ist ein Verstoß gegen das Bundesbodenschutzgesetz. Das Vorhaben widerspricht dem Ziel der Minderung des Flächenverbrauchs – es gibt keine entsprechende Kompensation für erhebliche Bodenschädigungen. Eine Prüfung und Bewertung des Bodens ist entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 a) nicht erfolgt.
2. **Grundwasser**: Mit der Versiegelung für das Logistikzentrum werden die Grundwasserbildung und der Grundwasserhaushalt lokal und regional erheblich verändert und geschädigt. Die Minderung der Grundwasserbildung hat Auswirkungen auf den regionalen Wasserhaushalt und schädigt den Boden, seine Struktur, seine Lebewesen. Zudem soll dort eventuell Grundwasser abgepumpt werden. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz (§47 WHG). Das Grundwasser und das Heilquellenschutzgebiet sind auch durch evtl. Havarien der geplanten Tankstelle bedroht.
3. **Abwasser:** Die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen ist nicht gesichert. Die geplante Rückhaltung ist viel zu klein. Abflüsse über den Waschbach in die Horloff können zu Überschwemmungen und Zerstörungen in den Gewässern und anliegenden Äckern führen. Dies ist ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie und den Hochwasserschutz.
4. **Lokalklima**: Durch die Überbauung und Wärmeabsorption durch das REWE Logistikzentrum wird das Lokalklima durch Wegfall des Kaltluftentstehungsgebiets, insbesondere in Richtung Echzell, deutlich verschlechtert. Regenwasser kann nicht mehr verdunsten.
5. **Naturschutz**: Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine wichtige Funktion für die Offenlandarten, als Rast-, Nist-, Brutfläche und Nahrungsraum. Betroffen sind v. a. die gefährdeten Arten, wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn, Grauammer, Wiesenschafstelze, Rotmilan, Mäusebussard, Weißstorch, Kranich, Feldhase sowie Fledermäuse. Erhebliche Beeinträchtigungen des Natura2000-Gebietes 5519-401 sind zu befürchten. Das Vorhaben verstößt gegen Naturschutzvorschriften. (BNatschG, EU-FFH-Richtlinie).
6. **Landschaft**: Das Logistikzentrum von REWE ist mit 660 m Länge, 175 m Breite und 25 bis 35 m Höhe ein Bauwerk von immenser Größe, wie es in der Wetterau bisher nicht vorkommt. Es ruft eine hohe Landschaftszerstörung und grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes der Wetterau hervor. Durch den 24h-Betrieb ist eine erhebliche Lichtverschmutzung zu Lasten von Mensch und Natur (Insekten) zu befürchten. Die bisherigen Veröffentlichungen der Gemeinde Wölfersheim und von REWE verharmlosen die Größe und zeigen nicht die wahren Ausmaße.

NABU Horlofftal e.v., Stephan Kannischer, Seestraße 41, 35410 Hungen (31.01.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.
Betont sei, dass erhebliche Teile des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.
Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Es ist richtig, dass die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung im Bereich der Überbauung künftig nicht mehr möglich sein werden. Das anfallende Regenwasser wird aber zwischengespeichert und mit gedrosseltem Abfluss über ein mehrere Hundert Meter langes Grabensystem und eine zusätzlichen Rückhaltemulde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, sodass der Gebietswasserhaushalt nicht nachhaltig verändert wird. Das Abpumpen von Grundwasser ist nicht vorgesehen. Für den Havariefall werden Tankstellen regelmäßig mit Rückhaltewannen ausgestattet. Der Untergrund ist wegen des Lösslehms im Übrigen nur schlecht durchsickerbar und so tiefgründig, dass eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Das erforderliche Rückhaltevolumen wird regelkonform ermittelt und der zulässige Drosselabfluss eingehalten, sodass keine Schäden am Gewässersystem zu erwarten sind. Die Annahme einer zu geringen Dimensionierung wird von der Stellungnahme im Übrigen nicht begründet. Hinsichtlich der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in den Waschbach ist nicht von Verstößen gegen das Wasserhaushaltsgesetz, die Wasserrahmenrichtlinie oder den Hochwasserschutz auszugehen, da die festgesetzten Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und von dieser genehmigt werden.

[Zu Ziffer 4 – 6 vgl. folgende Seite]

7. **Verkehr:** Die Unterlagen zur Verkehrsführung von täglich 1500 LKW- und 2000 PKW-Fahrten über die K 181 zur B 455 und BAB 45 sind unklar. Erhebliche Probleme auch bzgl. der Lärm- und Schadstoffbelastung sind zu befürchten. Soweit ersichtlich kommt auf die Ortsdurchfahrt Wölfersheim eine höhere Verkehrsbelastung zu. Im Fall von Staus auf der BAB 45 werden die Ortslagen von Wölfersheim und Echzell mit erheblichem LKW-Verkehr belastet.
8. **Raumordnung:** Das Vorhaben widerspricht dem ursprünglichen Regionalplan Südhessen, seinen Zielen und Grundsätzen. Obwohl es im Rhein-Main-Gebiet mehrere andere Standortoptionen gibt, wurden diese Alternativen nicht geprüft oder ohne Abwägung mit Wölfersheim verworfen. Die Schaffung eines Logistikparks für REWE an dieser Stelle auf den besten Böden der Wetterau ist nicht zwingend erforderlich. Wir verweisen auf die Klagebegründung(en) der Klage des BUND im Namen des Aktionsbündnisses Bodenschutz Wetterau.
9. **Ressourcen:** Das Logistikzentrum hat einen hohen Energiebedarf und Wasserverbrauch. Hinzuzurechnen ist der Kraftstoffverbrauch der weiten LKW-Fahrten. Da der Ressourcenverbrauch und die CO_2-Emissionen zu gering besteuert werden und Umwelt- und Gesundheitsschäden nicht bezahlt werden, zahlt REWE nicht die wahren Kosten. Zentralistische Konzepte werden gegenüber der regionalen (Land-)Wirtschaft bevorzugt. Die Aufgabe der Regionalplanung ist, gegenzusteuern zugunsten regionaler Wirtschaft.
10. **Gesamtwertung:** Die Planung des Logistikparks Wölfersheim zugunsten des REWE Logistikzentrums wird die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoller Böden zerstören. Die Versprechungen von REWE von „Verantwortung für Nachhaltigkeit", „regionalen Produkten frisch vom Acker" werden in ihr Gegenteil verkehrt. Zahlreiche Gutachten sowie die Stellungnahmen der Dezernate des RP Darmstadt weisen auf erhebliche und grundlegende Planungsmängel hin und wurden ignoriert.
Die Abwägungen der Regionalplanung wurden nicht durchgeführt, daher ist der Bebauungsplan nicht aus der Regionalplanung entwickelt und kann nicht bestandskräftig werden. Entgegen den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde keine Bürgerbeteiligung durchgeführt, sondern nur eine Präsentation der Firma REWE. Zahlreiche Planungsunterlagen der Firma REWE wurden nicht öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher unvollständig durchgeführt worden.

Gezeichnet: *BUND LV Hessen e.V. - Dr. Werner Neumann,*
BUND KV Wetterau e.V. - Jürgen Hutfiels,
BI Bürger für Boden - Anette Breit

Ich schließe mich dieser Stellungnahme an:
NABU Horloffthal e.V. + Ortsbeauftragter für Vogelschutz
Vorname: Stephan Nachname: Kammischer (Vorstandssprecher)
Straße: Seestraße 41 PLZ 35410 Ort Hungen-Inheiden

Datum: 31/01/2019 Unterschrift:

Bitte ausfüllen, unterschreiben und absenden
per Post bis spätestens 28.1.19 (eintreffend bis 1.2.2019) oder
per email bis 1.2.2019, 24:00 Uhr an:
thomas.groesser@woelfersheim.de
cc: eschade@plan-es.de

☒ Ergänzend füge ich folgende Einwendungen hinzu (falls zutreffend, bitte ankreuzen): → Seite 3

Zu 4.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Lage des Logistikzentrums inmitten der Ackerflur weitab der Ortslagen lässt eine Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen für die Anwohner insbesondere auch der Ortslage von Echzell nicht erwarten. Die Verdunstung des Niederschlagswassers wird über die Dachflächen bei der Mehrzahl der Regenereignisse auch künftig möglich sein. Eine Beschleunigung des Abflusses aus dem Gebiet ist allein nach stärkeren Regenereignissen zu erwarten. Bei diesen bedarf es aber keiner Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Erhebliche Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet Wetterau wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch eine Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen, die sich ausgiebig auch mit der Frage von Randeffekten durch das Vorhaben auseinandersetzt. Die im Gebiet selbst betroffenen Arten wurden in zwei Vegetationsperioden ermittelt; für sie werden geeignete Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt, die im Umweltbericht und im artenschutzrechtliche Fachbeitrag ausführlich hergeleitet und erläutert werden. Die Bestimmungen des BNatSchG oder der FFH-Richtlinie werden nicht verletzt.

Zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Lage des Gebiets begründet sich in den besonderen Anforderungen an einen großflächigen Logistikbetrieb vor allem hinsichtlich Topographie, Flächenbedarf, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung. Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild auseinander und kommt zu schlüssigen Aussagen, die das Vorhaben sehr wohl als erheblichen Eingriff klassifizieren. Die Annahme der Verträglichkeit begründet sich vor allem in der geringen Sensibilität im Nahbereich des Plangebiets. Gerade die Zunahme an Störungen im Offenland bei Wölfersheim hat bereits dazu geführt, dass die Landschaft im Umfeld der A 45 erheblich an Reiz und Erholungseignung verloren hat. Auch im Hinblick auf die „Lichtverschmutzung" ist dies beachtlich, wird der Offenlandbereich zwischen Wölfersheim und Echzell heute schon durch den Straßenverkehr erheblich mit nächtlicher Beleuchtung belastet. Gleichzeitig ist die Sensibilität einer intensiv genutzten Agrarlandschaft dieser Eingriffswirkung gegenüber deutlich geringer als es beispielsweise in einer naturnahen Flussaue oder in Waldnähe wäre. Die geplanten Eingriffe sind deshalb verträglich.

Zu 7.: Die Bedenken werden zurückgewiesen
Zum Thema Verkehr liegt ein Verkehrsgutachten vor (T+T Verkehrsmanagement Dreieich), demzufolge die erforderlichen Baumaßnahmen im Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit gewährleisten. Ergänzend wurde für die parallel zum Bauleitplanverfahren laufende Abstimmung mit HessenMobil eine Simulation der Verkehrsströme erstellt, die das o.g. Ergebnis stützt.

Zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, da diese der grundsätzlichen Möglichkeit der Zielabweichung unterliegen. Aus der relativen Ortsgebundenheit des Vorhabens und dem Mangel an geeigneten Alternativstandorten ergibt sich der gewählte Standort als einzig realisierbarer für das geplante Projekt.

[Zu Ziffer 9. vgl. folgende Seite]

Bereits Anfang 2016 begann die REWE Group mit der Suche nach potentiellen Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als 15 ha in einem Umkreis von ca. 50 bis 60 km rund um Frankfurt. Im Kontext der geplanten Verlagerung des Fleischwerks Brandenburg wurde die externe Firma Imtargis mit der Identifizierung geeigneter Grundstücke beauftragt. Da sich die Standortanforderungen des neuen Logistikzentrums und des Fleischwerks grundsätzlich ähneln, wurde auch bei der Flächensuche für das Logistikzentrum auf die vorliegende Studie der Firma Imtargis zurückgegriffen. Allerdings übersteigt die für das Logistikzentrum benötigte Fläche (ca. 30 ha) die des Fleischwerks (ca. 15 – 20 ha), weshalb mehrere der neun individuell geprüften Flächen (z. B. Großen Buseck, Gewerbegebiet Ost, Fernwald, An der A5, Butzbach, Magnapark,) bereits im Vorfeld ausschieden. Die Ansiedelungsmöglichkeiten an den drei verbliebenen Standorten -Hungen, Gießen, Wölfersheim- wurden parallel intensiv geprüft, wobei der Standort in Wölfersheim nach Absage der Stadt Gießen als einziger alle Anforderungen –Lage: zentral im Liefergebiet, Mitarbeiterbindung: Nähe zum Altstandort, Grundstücksgröße: > = 300.000 m², ebenerdig, Erschließung: BAB-Anschluss, Parkplätze: > 600 PKW- und > 200 LKW-Stellplätze- nahezu vollständig erfüllte. Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 1.6 Innenentwicklung (S. 12 + 13) der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.
Ferner sei auf ein Abstimmungs- und Strategietreffen einer Gemeinschaftsinitiative der Kommunen Echzell, Nidda und Wölfersheim sowie der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH im Mai 2016 hingewiesen, bei dem sich unabhängig von REWE als Investor der hier zur Debatte stehende Standort als potentiell am besten für einen interkommunalen Gewerbepark im Nahbereich der A 45 geeignet herausstellte.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Ressourcenverbrauch und dessen Konsequenzen sind auf Bundesebene zu behandeln.
Es sei aber darauf hingewiesen, dass der bisherige Pendelverkehr zwischen den REWE-Lagern in Hungen und Rosbach entfällt. Auch der Wasserverbrauch (neues Logistikzentrum) wird im Vergleich mit dem Verbrauch an den beiden bestehenden Standorten geringer ausfallen. Vor allem die geplante Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser reduziert den Wasserverbrauch erheblich. Zur Ausleuchtung des Betriebsgeländes sind energiesparende Systeme festgesetzt. Auf nächtliche Anstrahlungen des Gebäudes soll verzichtet werden, ebenso ist mit einer Reduzierung des LKW-Verkehrs zu rechnen.
Durch die Verringerung des LKW-Verkehrs durch den Entfall der Lager in Rosbach und Hungen sowie dem verbesserten Versorgungskonzept des neuen Lagers in Wölfersheim wird die Belastung der Umwelt durch Schadstoffe, verursacht durch den Schwerlastverkehr, reduziert.

[Zu Ziffer 10 bis 12. vgl. folgende Seite]

Fachliche Anmerkungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“, Teilbeitrag Ornithologie

11. Folgende kritische Punkte möchte ich, Stephan Kannwischer, für den NABU-Horlofftal e.V. und als Ortsbeauftragter für Vogelschutz Horlofftal/Hungen (OBV) erörtern:

1. Erfassung erfolgte nicht, wie im Fachbeitrag angegeben, nach Methodenstandards
2. Es wurden keine Zug- und Rastvögel außerhalb der Brutperiode erfasst
3. Es erfolgte keine Datenabfrage bei der Landesartendatenbank Vögel
4. Es wurde auf veraltete Literatur zurückgegriffen
3. Durch falsche Erfassungsmethoden und veraltete Literatur wurden einzelne Arten falsch bewertet

Zu 1.: Erfassungsmethode

12. Der Gutachter gibt an, die Erfassung nach den Vorgaben von SÜDBECK ET AL. (2005) durchgeführt zu haben.

SÜDBECK ET AL. (2005) machen für Revierkartierungen folgende Vorgaben:

- **Anzahl der Begehungen:** 6-10
- **Zeitaufwand pro Begehung** auf 100 ha Ackerland: 2,5 (1-5) Stunden
- **Kartierungszeit:** beginnend um die Morgendämmerung, spätestens bei Sonnenaufgang, im Mai/Juni nicht länger als max. 10 Uhr
- **Dämmerungs- und Nachtbegehungen**: 1-3
- Für Agrarlandschaften werden folgende **Kartiertermine** vorgeschlagen:
    - Ende März: Nachtkontrolle
    - Anfang April: Standard-Begehung
    - Mitte April: Nachtkontrolle
    - Mitte April: Standard-Begehung
    - Anfang Mai: Standard-Begehung
    - Ende Mai: Standard-Begehung
    - Anfang Juni: Standard-Begehung
    - Anfang Juni: Nachtkontrolle
    - Mitte Juni: Standard-Begehung
    - Ende Juni: Nachtkontrolle

Vom Gutachter in den Jahren 2017 und 2018 wirklich durchgeführte Kartierungen (beide Jahre zusammengefasst; die aufgeführten Begehungen am 28.03.2017 und 24.04.2017 wurden nicht berücksichtigt, da am ersten Termin nur ein kleiner Ausschnitt des Untersuchungsgebiets erfasst wurde, am zweiten Termin eine Vergleichsfläche außerhalb der Untersuchungsgebiete):

Datum	Beginn	Ende	SA	SU	Std.	UG	Zeitaufwand
03.04.2018	12:00	15:00	6:58	20:00	3	1	1h/100 ha
14.04.2017	6:00	11:00	6:34	20:18	3	1 + 2	1h/100 ha
28.04.2017	6:30	11:30	6:07	20:40	5	1 + 2	1h/100ha
02.05.2018	15:30	20:30	6:00	20:45	5	1	1,7h/ 100 ha
22.05.2018	6:45	9:00	5:30	21:14	2,25	1	0,75h/100ha
07.06.2017	6:15	10:15	5:17	21:31	4	1 + 2	0,8h/100 ha
15:06.2018	6:15	8:45	5:15	21:36	2,5	1	0,83h/100ha
27.06.2017	5:20	10:20	5:18	21:39	5	1 + 2	1h/100 ha
04.07.2017	19:45	22:15	5:22	21:37	2,5	1 + 2	0,5h/100 ha

Zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Unter Verweis auf die Ausführungen zu 1-9 ist festzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Das Vorhaben ist zulässig. Es ist falsch und wird nicht begründet, dass seitens des RP Darmstadt Planungsmängel geltend gemacht oder dies durch Gutachten postuliert würden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB wurde durchgeführt, zusätzlich wurde im Dezember 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung abgehalten. Sämtliche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens relevanten Unterlagen wurden offengelegt.

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
SÜDBECK ET AL. geben artspezifische Empfehlungen zur Erfassung der Vogelwelt, die als fachlicher Standard auch vorliegend berücksichtigt wurden. Es liegt aber auf der Hand, dass diese im konkreten Einzelfall an den Realitäten orientiert werden müssen und können. So ist es ein Unterscheid, ob die Erfassung in einer strukturreichen Landschaft oder einer „ausgeräumten“, intensiv genutzten Feldflur erfolgt. Außerdem ist zu unterscheiden zwischen Untersuchungen, die der zweifelsfreien Klärung des Brutstatus einer Art dienen, und Erhebungen, die – wie hier – zur Ermittlung des Eingriffserheblichkeit stattfinden. Im letztgenannte Fall bewirkt schon ein Brutverdacht die artenschutzrechtliche Relevanz, weswegen es auch keiner weiterreichenden Erfassung der Rebhühner bedarf. Im Übrigen räumt der Einwender letztlich selbst ein, dass die Untersuchungen im Wesentlichen den Empfehlungen folgen.

Vergleich der Vorgaben aus SÜDBECK ET AL. (2005) mit der realen Kartierung 2017 und 2018:

- **Anzahl der Begehungen**: mit 9 Terminen (5 in 2017 und 4 in 2018) liegt die Anzahl der Begehungen im vorgesehenen Rahmen (6-10).
- **Zeitaufwand pro Begehung**: mit einem Mittel von 0,95h/ha (0,5 – 1,7) im Ackerland liegt der reale Zeitaufwand deutlich unter den Vorgaben von 2,5h/ha.
- **Kartierungszeit:** lediglich die Kartierungen vom 14.04.2017 und 27.06.2017 beginnen in der Morgendämmerung, die vom 28.04.2017 etwa eine halbe Stunde nach Sonnenaufgang, alle anderen mindestens eine Stunde später; insbesondere die Begehung am 03.04.2017 fand nachmittags, während der geringsten Aktivität der Vögel statt.
- Eine **Dämmerungs- und Nachtbegehung** fand lediglich am 04.07.2017 statt, die Begehung am 02.05.2018 endete bereits eine viertel Stunde vor Sonnenuntergang.
- Die **Kartiertermine** stimmen in etwa mit den Angaben in SÜDBECK ET AL. (2015) überein. Allerdings ist die einzige Nachtbegehung Anfang Juli nicht zur Erfassung von Rebhühnern geeignet.

Zu 2.: Zug- und Rastvögel

13. Für das Eingriffsgebiet von Bedeutung ist seine Funktion als Rastplatz für nordische Arten. So wurden in zurückliegenden Jahren dort – neben vielen anderen Arten – auch Kranich, Merlin, Raufußbussard, Gold- und Mornellregenpfeifer beobachtet. Eine Erfassung durch das Gutachterbüro erfolgte nicht.

Zu 3.: Datenabfrage

14. Gutachter sind gehalten, zur Einschätzung der avifaunistischen Situation im Planungsraum sowie zur Ergänzung der selbst erhobenen Daten eine Datenabfrage bei der von der Staatlichen Vogelschutzwarte vorgehaltenen Landesartendatenbank Vögel vorzunehmen. Eine Abfrage bei der Vogelschutzwarte ist nicht erfolgt.

Zu 4.: Literatur

15. Das Literaturverzeichnis spiegelt nicht den aktuellen Wissensstand wider. So wird z. B. die Rote Liste der Vögel Hessens von 2006 zitiert, obwohl die aktuelle Liste von 2016 (Bearbeitungsstand 2014) stammt. Auch die Zeitschrift des Hessischen Umweltministeriums „Vogel und Umwelt" wurde nicht zitiert, obwohl in Band 22 (2017) und Band 23 (2018) grundlegende Artikel zu Feldvögeln veröffentlicht wurden. Auch die von der Vogelschutzwarte erstellten Artenhilfskonzepte (z. B. Rebhuhn, Grauammer) wurden ebenso wenig berücksichtigt, wie die Gutachten über Maßnahmen für Feldvögel (alles zu finden auf den Homepages www.vswffm.de und natureg.hessen.de).

Zu 5.: Bewertung

16. Wegen der in 1. dargelegten Mängel bei der Erfassung und dem in 4. geschilderten Verzicht auf aktuelle Literatur ist auch die Bewertung mangelhaft. So wurde z. B. das Rebhuhn nur bei einer Begehung kartiert, die allerdings erst Anfang Juli stattfand. Um ein solides Ergebnis zu erhalten, hätte d
N Stunde nach Sonnenuntergang erfolgen müssen. Da solche Begehungen nie stattgefunden haben, kann auch keine Bewertung des Rebhuhnvorkommens erfolgen.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Nutzung des Gebiets als Rastplatz ist bekannt und wird bei der Bewertung berücksichtigt. Da die Flächen sich aber nicht durch besondere Eigenschaften auszeichnen, bewirkt ihre Überplanung angesichts der Großflächigkeit der Wetterauer Agrarlandschaft im Hinblick auf den Vogelzug keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Pflicht zur Datenabfrage bei der VSW besteht nicht. Sie ist vorliegend auch entbehrlich, weil zur Bewertung des Vorhabens ausreichend Daten vorliegen.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es ist nicht Aufgabe des Artenschutzbeitrags, eine Übersicht über die aktuelle Literatur zu geben, sondern auf Grundlage des Standes wissenschaftlicher Erkenntnis belastbare Aussagen zu treffen. Dies leistet der Fachbeitrag. Die Angabe zur Roten Liste im Literaturverzeichnis wird überprüft. Rechtlich relevant ist aber der Erhaltungszustand der Arten.

Zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Untersuchungen entsprechen im Wesentlichen den Empfehlungen von SÜDBECK ET AL.. Zudem ergibt sich die fachliche Qualität der Aussagen nicht aus der Länge des Literaturverzeichnisses. Konkrete Einwendungen zu den Aussagen des Fachbeitrags werden aber nicht erhoben.
Für das Rebhuhn wird ein Brutvorkommen angenommen, weshalb es keinen planungsrelevanten Erkenntnisgewinn brächte, seine von Jahr zu Jahr wechselnden Reviere exakt zu erfassen. Ausschlaggebend ist, dass die Art als Brutvogel eingestuft wurde und von den für die Feldlerche entwickelten CEF-Maßnahmen in gleichem Maße profitiert, sie also artenschutzrechtlich hinreichend gewürdigt wurde.

Anlage 3: Stellungnahme und Einwendung zu "Artenschutz und Kompensation" von Stephan Kannwischer, für den NABU-Horlofftal e.V. und als Ortsbeauftragter für Vogelschutz Horlofftal/Hungen (OBV)

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

S. 16/17

„Artenschutz und Kompensation
Vorgesehen ist die Umnutzung eines großen Ackerschlages in Form der pestizidfreien, modernen Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. mit Sommerung, Winterung und Brachfeld. 3,5 ha hiervon dienen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Das Vorhaben wird in den ersten Jahren durch ein Monitoring begleitet, um seine Wirksamkeit prüfen und ggf. die Maßnahmen anpassen zu können.
So entstehen Habitate für die artenschutzrechtlich relevante Feldlerche und andere Bewohner des ackerbaulich genutzten Offenlandes, die aufgrund der zunehmenden Intensivierung in der Landwirtschaft fast durchweg starke Bestandsrückgänge zu verzeichnen haben. Anders als durch die Anlage von Blühstreifen oder sog. „Lerchenfenstern“ steht hierbei nicht die punktuelle Schaffung von Bruthabitaten, sondern die Entwicklung eines großflächigen Lebensraumes im Mittelpunkt, der neben den erforderlichen standörtlichen Bedingungen (nicht zu dichter Bewuchs, nur mäßige Stickstoffversorgung und Pestizidfreiheit) vor allem auch ein reiches Nahrungsangebot für Insekten bereitstellen soll, ohne die auch Lerchen und Rebhühner ihren Bestand nicht halten können.
Um dies zu erreichen, bedarf es vor allem der Entwicklung von schütteren Ackerwildkrautfluren innerhalb der Getreidefelder, was mit konventionellen Kultursorten aufgrund der hohen Kampfkraft heutiger Züchtungen kaum mehr möglich ist. Aus diesem Grund ist vorgesehen, traditionelle Sorten von Roggen und Hafer, aber auch Dinkel und Emmer anzubauen. Selten gewordene Ackerkräuter sollen gezielt zugesät werden. Um die Fruchtfolge zu gewährleisten und eine Vermarktung der Erträge zu ermöglichen, sieht die Fruchtfolge zudem den Anbau von Buchweizen und Lein vor. Luzerne oder Klee dienen als Gründün- gung dieser „modifizierten“ Dreifelderwirtschaft.
Um den Rhythmus von Winter- und Sommerfrucht sowie Brache innerhalb des Flurstücks gewährleisten zu können, wird die Fläche in zwölf „Langstreifen“ unterteilt, wodurch sich vier „Gewanne“ à drei schmaler Schläge ergeben. Jedes Feld hat somit eine Länge von rd. 140 m und eine Breite von 24 m, umfasst also rd. 1 ha. Da der systembedingte Wechsel der Dreifelderwirtschaft auf eine durch 3 teilbare Zahl von Feldern beruht, werden zwei „Zelgen“ künftig gleichartig bewirtschaftet.
Die Dreifelderwirtschaft ist ein langfristig angelegtes Projekt, das weit über das naturschutzfachliche und -rechtliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan hinausgeht. Für diesen ist die Neuschaffung von sieben Bruthabitaten für die Feldlerche Ziel und Verpflichtung. Die darüber hinaus gehenden Effekte können dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim gutgeschrieben werden. Wie hoch diese sein werden, hängt von der künftigen Entwicklung der Fläche ab.“

[vgl. Ausführungen auf der folgenden Seite]

Folgende kritische Punkte möchte ich, Stephan Kannwischer, für den NABU-Horlofftal e.V. und als Ortsbeauftragter für Vogelschutz Horlofftal/Hungen (OBV) anführen:

17. 1. Der Verlust der beplanten 30 ha Bodenfläche in der weitläufigen, offenen Agrarlandschaft der Wetterau, ist nicht durch modellhafte Bewirtschaftung auf 3,5 ha zu kompensieren.

18. 2. Die Reviergröße potentiell betroffener Vogelarten (nicht nur die Feldlerche!) ist abhängig von verschiedenen Faktoren und nicht begrenzbar auf eine willkürlich größenfestgelegte Kompensationsfläche. Die im Planentwurf angedachte Kompensation entspricht nicht annähernd der Realität und ist von planungsbezogenem Wunschdenken geleitet.

19. 2. Wenn auch die angedachte "moderne" (?) Dreifelderwirtschaft des 19. Jahrhunderts Struktur- und Bewirtschaftungsvorteile hinsichtlich der Intensität und der Flächendiversität für die Pflanzen- und Tierarten der offenen Feldflur mit sich bringen mögen, so ist dies jedoch nichts anderes als eine an früheren Vorbildern aufgrund von Ressourcenmängeln orientierte Art von romantisch verklärter Landwirtschaft mit musealem Charakter (Museums-Landwirtschaft).

20. 3. Die seinerzeit bis Ende der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre vor allem in noch nicht flurbereinigten Gemarkungen übliche Landbewirtschaftung hatte keinen Dreifelderwirtschaft-Charakter, sondern war im Gegenteil relativ intensiv. Durch Struktur- und Anbaudiversität bei damals noch nicht weit verbreitetem Pestizideinsatz boten sich flächenhaft traditionelle Acker- und Feldlebensräume mit hohen Arten- und Individuendichten - trotz vieler parallel tätiger (kleiner) landwirtschaftlicher Nebenerwerbs- und Haupterwerbsbetriebe.

21. 4. Der Feld-Futterbau (Feldgras, Klee, Luzerne, Klee-Gras-Gemenge sowie Futterrüben und (Futter-)Kartoffeln) für die stallbasierte Viehwirtschaft auch und gerade in Kleinstbetrieben hatte aufgrund ihrer strukturverbessernden Eigenschaften einen positiven Einfluß auf die Artenvielfalt. Die für die Verwertung von Ernteprodukten des Feldfutterbaues hierzu notwendige Viehwirtschaft gibt es heute nur noch sehr vereinzelt in klassischen landwirtschaftlichen Betrieben und ist somit nicht mehr zeitgemäß und realwirtschaftlich umsetzbar.

22. 5. Der moderne und EU-weit standardisiert zertifizierte "Ökologische/Biologische Landbau" kommt aktuell am ehesten dem Modell einer biodiversitätsfördernden Landwirtschaft nahe. Geringere Aussaatstärken robusterer Neuzüchtungen und bewährter Traditionssorten bei ausgeschlossenem Pestizideinsatz, bieten vielen bedrohten Ackerwildkrautarten, der entsprechend spezialisierten Begleitfauna und auch den Vögeln des Offenlandes verbesserte Lebensraumbedingungen.

23. 6. Aufgrund der Ausgleichsbindung und der damit zusammenhängenden fehlenden Beihilfefähigkeit der betroffenen Ausgleichsflächen im Rahmen der Agrarförderung, ist ein derart hochsubventioniertes Anbaumodell mit vergleichsweise geringer Flächenwirkung aus Kostengründen nicht nachvollziehbar vertretbar. Um die entsprechende Biodiversitätswirkung zu entfalten, sollten andere und flächenhaft wirkungsvollere Modelle gewählt werden.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Maßnahme dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt rechtskonform durch die Abbuchung von Ökopunkten.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf der Planungsebene bedarf es einer Operationalisierung der Ermittlung von Erfordernissen, um geeignete Maßnahmen überhaupt entwickeln zu können. Nicht Wunschdenken liegt dem zugrunde, sondern zielgerichtetes Handeln. Die beschriebenen Maßnahmen werden durch ein Monitoring begleitet, um sicherzustellen, dass sie die beabsichtigte Wirkung entfalten. Tun sie dies nicht, sind Anpassungen erforderlich.

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Maßnahmen orientieren sich an den Anforderungen der betroffenen Arten. Dass diese im 19. Jh. um ein vielfaches zahlreicher waren, spricht für sich und für die Sinnhaftigkeit der Maßnahme. Verwendet wird im Übrigen nicht der Begriff einer „modernen“, sondern einer modifizierten Dreifelderwirtschaft. Diese lehnt sich an die „verbesserte“ Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. an, bei der der Brachackers für den Anbau von Leguminosen, Grasgemengen oder Kartoffeln herangezogen wurde. Modifiziert wird diese Anbauweise dadurch, dass die drei Felder nicht auf verschiedenen Zelgen liegen, sondern abwechselnd und jährlich durchlaufend in einem Gewann.

Zu 20.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie sprechen nicht gegen die Sinnhaftigkeit der Maßnahme.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie sprechen nicht gegen die Sinnhaftigkeit der Maßnahme.

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie sprechen nicht gegen die Sinnhaftigkeit der Maßnahme.

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
An der Maßnahme wird festgehalten. Ausschlaggebend ist allein ihre Wirkung.

24. 7. Eine objektive Bewertung im Sinne der "Hessischen Kompensationsverordnung" ist nur bei einer auf der tatsächlichen Dauer des zugrundeliegenden Eingriffs bzw. dessen schadlosen Rückbaus zu gewährleisten. Alles andere sind nicht geeignete Zeiträume, so daß auch das vorgesehene Monitoring wesentlich länger als im Planentwurf zu betreiben wäre.

Als Fazit ist festzustellen, daß die angedachten Maßnahmen mitnichten für eine adäquate Kompensation geeignet sind.

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Maßnahme ist artenschutzrechtlich begründet. Die Kompensationsverordnung ist nicht einschlägig.

Eingang Plan ES
04. FEB. 2019

Ortslandwirt von Berstadt, Herr Andreas Storck, Friedhofsweg 2, 61200 Wölfersheim

Ortsbauernverband Berstadt (OBV), Herr Sven Dieffenbach und Herr Lutz Kreß (Vorsitzende des OBV)
Beundestraße 29, 61200 Wölfersheim

Jagdgenossenschaft Berstadt, Herr Jürgen Hofmann, Friedhofsweg 1, 61200 Wölfersheim

Dränverband Wölfersheim, Herr Bernd Jäger, Berstadt, Waschgasse 26, 61200 Wölfersheim

An

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

LAND + FORST
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH
Schöne Aussicht 8
35444 Biebertal

REWE-Group
Immobilien-Asset-Management
Hans-Martin Obermann
Domstraße 20
50668 Köln

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Berstadt, den 30.01.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

als erstes möchten wir auf unsere gemeinsame Stellungnahme vom 14.01.2018 verweisen. Alle Punkte dieser Stellungnahme haben auch nach der 2. Offenlage des Bebauungsplanes weiter Bestand und sind zu beachten.

1. Die Punkte werden nachfolgend nochmal aufgeführt, die Begründung erfolgte zur ersten Offenlegung.

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Entwässerung des Logistikparks
2. Beeinträchtigung des Dränagesystems
3. Wegfall und Beschädigung von Wirtschaftswegen
4. Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche
5. Baumaßnahmen während Arbeitsspitzen in der Landwirtschaft
6. Einfriedung des Logistikparks
7. Zerstückelung der angeschnittenen Flurstücke
8. Verwendung des Erdaushubs

2. Im Gespräch, insbesondere im REWE-Umweltausschuss, wurden die Auswirkungen der einzelnen Punkte und Möglichkeiten zur Begrenzung der negativen Folgen erörtert. Um Interessenskonflikte und eventuelle Folgekosten durch Fehlplanungen zu vermeiden, sind die Interessensvertreter der Landwirtschaft in die jeweiligen Planungen mit einzubeziehen.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse zum geplanten Bauvorhaben möchten wir auf zwei weitere Punkte hinweisen und fordern deren Beachtung.

3. 1. In den Anlagen zur Offenlegung des Bebauungsplans ist ein Projektplan veröffentlicht. In diesem Projektplan ist der Zaun der Einfriedung des Betriebsgeländes dargestellt. Im Bereich der angrenzenden Wirtschaftswege (Flurstücke 73/2 und 86) ist der Verlauf in einem nur geringen Abstand zur Grundstücksgrenze dargestellt. Hier sollte der Abstand mindestens 3 Meter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden. Der Wirtschaftsweg fungiert künftig als einzige Verbindung in Richtung Süden und Südwesten zur K 181 bzw. B 455 (Richtung Wölfersheim/Echzell/Wohnbach). Insbesondere muss ein Begegnungsverkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge, auch mit Anhängern oder Anbaugeräten, dort möglich sein. Alternativ zu Gehölzen, sollte der 3 Meter breite Streifen daher mit einer Blühmischung eingesät und gepflegt werden. Der direkt vorbeiführende Wander- und Radweg (Lutherweg) könnte davon auch mehrfach profitieren. Der optische Eindruck des Blühstreifen mit Infotafeln zu Natur und Landschaft sowie zum REWE-Logistiklager könne dort aufgestellt werden. Ein weiterer Effekt ist das Abtrocknen der Wegeoberfläche. Anders bei einer Beschattung durch die geplanten Gehölze und herabfallendes Laub, erhöht sich die Rutschgefahr für Freizeitnutzer (Wanderer und Radfahrer) durch Nässe und Reifglätte erheblich, da sich der Weg größtenteils in Schattenlage (Winterhalbjahr) befindet.

4. 2. Die Beschattung der benachbarten Ackergrundstücke nördlich des Plangebietes ist zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu entschädigen. Ein Gebäude mit den geplanten Abmessungen stellt eine immense Barriere für das Kleinklima dar. Das Abtrocken der Felder und die Erwärmung im Frühjahr werden sehr stark eingeschränkt.

5. 3. Der Wirtschaftsweg zwischen Umgehungstraße (B455) und Autobahn, Flur 12 Flurstück 119 und Flur 13 Flurstück 40, ist ein Haupterschließungsweg. Durch die geplante Spülbohrung befürchten wir Setzungen, insbesondere im Bereich der offenen Baugruben. Im Zuge der Baumaßnahme, sehen wir die Notwendigkeit diesen intensiv genutzten Weg zu stabilisieren und auf eine befahrbare Breite von 4,50 Meter auszubauen, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie der Freizeitverkehr (Radfahrer, Spaziergänger) sich konfliktfrei begegnen können.

6. 4. Die Wirtschaftswege Flur 14 Flurstück 13 und Flur 15 Flurstück 73/1, 73/2 und 86 werden teilweise für den Kanalbau beansprucht. Auch diese Wege stellen Hauptwirtschaftswege dar. Auch hier sehen wir die Notwendigkeit, diese auf eine befahrbare Breite von 4,50 Meter auszubauen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Interessensvertreter der Landwirtschaft werden - nach wie vor - in die weiteren Planungen einbezogen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der angesprochene Zaun ist im angesprochenen Projektplan nur nachrichtlich dargestellt und kann im Bereich des unterirdischen Regenrückhaltebeckens 3 m zurückgenommen werden. In diesem Bereich wäre auch die Anlage von Blühstreifen möglich. Die Anregung wird bei der weiterführenden Planung berücksichtigt, betrifft jedoch nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Keim-, Wuchs- und Reifezeit der Ackerfrüchte ist Schattenwurf tags nur auf das Plan-Grundstück zu erwarten; nur in den Abendstunden fällt der Schattenwurf geringfügig auf die nördlichen Ackergrundstücke.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die geplante Schmutzwasserleitung im Wirtschaftsweg wird im unterirdischen Rohrvortrieb verlegt, nicht durch Spülbohrungen. Es entstehen keinerlei Setzungen. Insofern bedarf es auch keiner Neuasphaltierung in diesem Bereich. Vertrag mit 4 m breiter Asphaltschicht (s. Ziffer 6) vereinbart.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Vertrag § 2 Abs. 4 ist eine 4 m breite Asphaltschicht vereinbart.

7. Wir fordern Sie auf, die vorgenannten Punkte zu berücksichtigen. Ebenso sind die Bauzeiten der Erschließungsarbeiten im Einklang mit den Arbeitsspitzen der Landwirte mit dem Ortslandwirt abzustimmen. Arbeitsräume für die Erschließungsanlagen sind so klein wie möglich zu halten und im Voraus mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

.....
Andreas Storck (Ortslandwirt)

.....
Sven Dieffenbach und Lutz Kreß (Ortsbauernverband)

.....
Jürgen Hofmann (Jagdgenossenschaft)

.....
Bernd Jäger (Dränverband)

Verteiler (nachrichtlich)

Gebietsagrarausschuss, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg
Regionalbauernverband, Homburger Straße 9, 61169 Friedberg

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie die Ausführungen zu 3-6 verdeutlichen werden die vorgenannten Punkte angemessen und in Abstimmung mit den Landwirten berücksichtigt.

Oberhessen gas NETZ

Eingang PlanES 07. JAN. 2019

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

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

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg

Ihr Ansprechpartner
Paulo Sousa
NP/So/We
Telefon 06031 7277-76
Telefax 06031 7277-79
p.sousa@oberhessengas-netz.de

Datum 03.01.2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schade,

1. wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 13.12.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir zu oben genannter Baumaßnahme keinen Einwand haben.

2. Da wir gegebenenfalls im Zuge von Baumaßnahmen auch Erdgasleitungen verlegen möchten, bitten wir Sie, uns in die weiteren Planungen einzubinden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
OBERHESSENGAS NETZ GMBH

Markus Summ Paulo Sousa

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ovag Netz

Wir für Oberhessen.
www.ovag-netz.de

Eingang PlanES
01. FEB. 2019

ovag Netz GmbH Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Wilfried Crepaldi
Planung & Projektierung - EL/Cr/KK

Telefon 06031 82-1337
Fax 06031 82-1636
E-Mail wilfried.crepaldi@ovag-netz.de
Datum 29.01.2019

Gemeinde Wölfersheim im Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

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

2. Wie im Umweltbericht unter Punkt 2.2 – Maßnahmen zum Ausgleich – angegeben, soll der externe Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim aus der Maßnahme Horloffaue erfolgen. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage dieser Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

3. Zusätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.01.2018 - EL/Cr/KK - und bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und hierbei insbesondere zur Behandlung unserer vorhandenen 20 kV-Freileitung sowie die Abstimmung zum Anschluss des geplanten Logistikparks an unser Netz.

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

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.
Lage und Abgrenzung des Maßnahmengebiets sowie die inhaltlichen Festlegungen zur Bewirtschaftung werden vertraglich gesichert und der OVAG zeitnah zur Verfügung gestellt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die vorhandene, das Plangebiet kreuzende 20-kv Freileitung soll im Zuge des Verfahrens rückgebaut und verlegt werden. Am 13.07.2018 hat hierzu im Rathaus der Gemeinde Wölfersheim ein Planungstermin mit den Versorgern stattgefunden, an dem auch die OVAG Netz AG teilgenommen hat. Die Details werden unmittelbar mit dem Versorgungsunternehmen bei der weiterführenden Planung geklärt.

ovag Wasser | Services

Wir für Oberhessen.
www.ovag-gruppe.de

Gemeinde Wölfersheim
Eing.: 27. Dez. 2018
Stelle: 30 9

o pdf an Plan|ES

Martin Wenzel
Wasser/WP/F

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

17.12.2018

OVAG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Gemeinde Wölfersheim
Gemeindevorstand
Hauptstraße 60
31200 Wölfersheim

über
Plan|ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark A45“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit Schreiben vom 13.12.2017 (Eingang 17.12.2018) wurde die Abteilung Wasser der OVAG, durch das Büro Plan|ES aus Gießen, um eine erneute Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan aufgefordert.

In Ihrem Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass diesem bereits vorgebrachte Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligungen gem. §4 Abs. 1 BauGB beigefügt sind. Dies können wir nicht bestätigen. Dem Schreiben liegt nur die eingeholte Planauskunft vom 22.11.2018 bei, nicht aber die abgegebene Stellungnahme vom 15.01.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die dort getroffenen inhaltlichen Aussagen des Fachbereichs Wasser der OVAG sind immer noch bindend und wurden auch bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt. **Unsere Stellungnahme vom 15.01.2018 mit den darin getroffenen Hinweisen und Aussagen bleiben weiterhin bestehen**. Das besagte Schreiben wurde als Anlage zu diesem Schreiben nochmals beigefügt.

Selbstverständlich stehen wir gerne für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Poltrum
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

Martin Wenzel

Anlage: Stellungnahme OVAG-Wasser vom 15.01.2018

OVAG Wasser (17.12.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Das Abwägungsergebnis wurde gemeinsam mit deren Abwägungsergebnis an OVAG Netz geschickt. Unmittelbar nach Erhalt dieser Stellungnahme wurde besagtes Abwägungsergebnis per Email an den Unterzeichner geschickt.

Eine von der nebenstehenden Stellungnahme abweichende Rückmeldung ist bisher nicht erfolgt.

Anlage zum Schreiben OVAG Wasser vom 17.12.2018

ovag Wasser | Services

Wir für Oberhessen.
www.ovag-gruppe.de

OVAG Postfach 10 07 63 61147 Friedberg

Gemeinde Wölfersheim
Gemeindevorstand
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

über
Plan|ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Martin Wenzel
Wasser / WP/F

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

15.01.2018

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark A45"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

OBERHESSISCHE VERSORGUNGSBETRIEBE AKTIENGESELLSCHAFT

Seite 2 zum Schreiben vom 15.01.18

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Franz Poltrum Martin Wenzel
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG

Anlagen
Planausschnitt, Lage Trinkwasserleitung

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsaus-kunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

PlanES
Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201 3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Frau Schade / Frau Braumann	13.12.2018	PLEdoc	**20181201837**	**21.12.2018**

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt; Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45"; Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen *(hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)*
- Viatel GmbH, Frankfurt

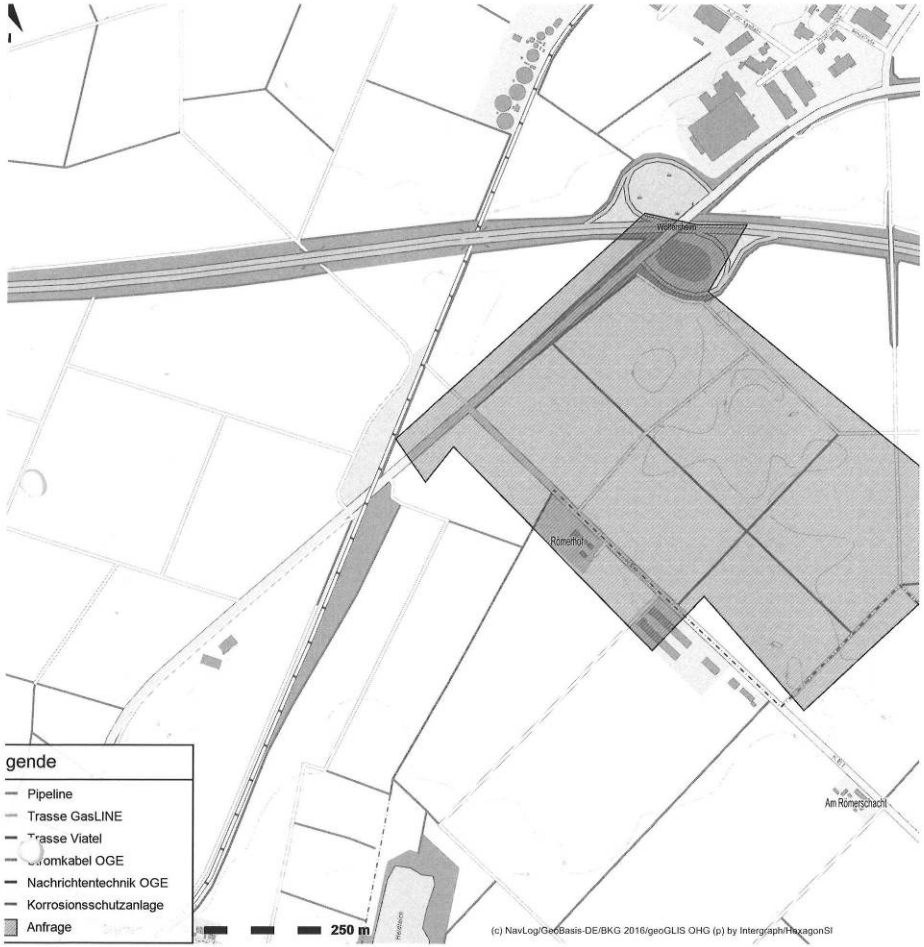
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

2. **Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.**

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Lage und Abgrenzung des Maßnahmengebiets sowie die inhaltlichen Festlegungen zur Bewirtschaftung werden vertraglich gesichert und der PLEdoc zeitnah zur Verfügung gestellt.



Anlage PLEdoc zum Schreiben vom 21.12.2018

Beschlussempfehlungen

vgl. folgende Seiten

Regierungspräsidium Darmstadt

Durchschrift

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen:	**Az. III31.2-61d 02/01- 69**
Ihre Ansprechpartnerin:	Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer:	C2.22.27
Telefon:	06151/12-8924
Fax:	06151/12-8914
E-Mail:	martina.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum:	24. Januar 2019

Eingang PlanES
25. JAN. 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplanentwurf „Logistikpark Wölfersheim A 45"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 13.12.2019
Meine Stellungnahmen vom 18.1.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
und vom 19.12.2018 zur 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Die Abweichungszulassung gibt vor, dass *„Innerhalb der Antragsfläche I zur bauleitplanerischen Umsetzung der Ansiedlung eines REWE- Logistikzentrums die Abweichung von den Zie-*

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
tel:
https://rp-darmstadt.hessen.de

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

Öffentliche Verkehrsmittel-Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)

- 2 -

len Z3.4.2-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von 30 ha nach Maßgabe der unter III. genannten Nebenbestimmungen, des unter Anlage I beigefügten Lageplans sowie unter Beachtung der in Anlage II gegebenen Hinweise zugelassen wird".

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

1. Bereits in meiner Stellungnahme vom 18.1.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hatte ich Ihnen mitgeteilt, dass die vorgesehene Planung zwar in der Größenordnung von 30 ha den Vorgaben der Abweichungszulassung entspricht, ich die Maßgabe 1 allerdings nicht als erfüllt ansehe.

Den Unterlagen ist nach wie vor nicht zu entnehmen, wie der gewählte Flächenzuschnitt sicherstellt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. In Abstimmung mit den Landwirtschaftsbehörden sollte ein Konzept entwickelt und vorgelegt werden, mit dem die Vorgehensweise dokumentiert wird. In den Abwägungsunterlagen wird dazu ausgeführt, dass im Zuge der Planung ein Umweltbeirat gegründet wurde, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der FB Landwirtschaft teilnimmt. Dass im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechter wertigen Böden in den Ortsteil Wölfersheim verbracht werden soll, ist positiv zu bewerten. Allerdings ist damit nicht der geforderte Nachweis einer geringstmöglichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft erbracht.

In meiner Stellungnahme vom 19.12.2018 zur entsprechenden 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes habe ich dem Regionalverband FrankfurtRheinMain ebenfalls mitgeteilt, dass ich die Maßgabe 1 nicht als erfüllt ansehe. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in Kapitel A 4. „Regionalplanerische Aspekte" werden keinerlei Angaben dazu gemacht, wie und in welcher Form die Umsetzung der Maßgabe vorgesehen ist.

2. Ohne eine Auseinandersetzung mit dieser Vorgabe aus der Abweichungsentscheidung ist die Flächennutzungsplanänderung in der vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig. Ich empfehle daher, diese Abwägungsgrundlage im Bebauungsplanverfahren zu erbringen, indem ein mit den Landwirtschaftsbehörden entwickeltes Konzept vorgelegt wird, mit dem die entsprechende Lage innerhalb der Antragsfläche I begründet wird. Bislang liegen mir keine positiven Rückmeldungen der Fachbehörden oder Ergebnisse aus dem angesprochenen Umweltbeirat vor.

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

4. Die in meiner Abweichungszulassung gegebenen Hinweise in Anlage II des Bescheides sind in den nachfolgenden Verfahrensschritten zu beachten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen.

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Maßgaben des Zielabweichungsbescheides (AZ III 31.2-93 b 10/01 Wölfersheim 02/17) werden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt:
Der Zuschnitt des Plangebiets wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der südöstliche Teil umfasst mit ca. 23% des Gesamtgebietes Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus. Eine noch geringere Beeinträchtigung hätte nur ein Heranziehen der gesamten rechteckigen Fläche an die K 181 gebracht, wovon jedoch wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage südwestlich der K 181 Abstand genommen wurde. Der Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, die Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Die Beeinträchtigung der Landwirtschaft wird durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert. Eine abweichende Aufteilung muss immer zu Widrigkeiten im Hinblick auf die geplante verkehrliche Abwicklung führen.
Im Zuge der Planung wurde ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der FB Landwirtschaft teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung von schlechterwertigen Böden in den Ortsteil Wölfersheim verbracht.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
vgl. Ausführungen zu 1.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

5. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen den Standort des Logistikparks insgesamt und den immensen unwiederbringlichen Verlust hervorragend geeigneter landwirtschaftlicher Flächen.

6. Herauszuheben ist, dass sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets tiefgründige Parabraunerden aus Löss (Ausgangssubstrat) und teilweise sogar Tschernoserne (Schwarzerden) befinden, die zu den weltweit fruchtbarsten Böden zählen. Daher ist es aus landwirtschaftlicher Sicht erforderlich, eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein entsprechendes geeignetes Planungsbüro (oder einen Gutachter) zu beauftragen, um zumindest eine Verwendung des anfallenden hochwertigen Bodens an anderer Stelle nach entsprechender separater Zwischenlagerung zu ermöglichen.

7. Im durchgeführten Zielabweichungsverfahren wurde festgelegt, dass die Festsetzung des Gewerbegebietes so zu erfolgen hat, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Mit Schreiben 18.01.2018 wurde die Gemeinde Wölfersheim darauf hingewiesen, dass der gewählte Flächenzuschnitt mit der vorgenannten Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens nicht vereinbar ist. Gleichzeitig wurde die Gemeinde Wölfersheim aufgefordert, in Abstimmung mit den Landwirtschaftsbehörden ein Konzept zu entwickeln und vorzulegen, mit dem die Vorgehensweise dokumentiert wird. Dies ist jedoch nicht geschehen. In der Erwiderung von PlanEs wird der gewählte Flächenzuschnitt mit Belangen der Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutzgesichtspunkten gegenüber dem südlich gelegenen Aussiedlerhof und landwirtschaftlichen Wegebeziehungen begründet. Tatsächlich scheint jedoch allein der Aspekt der Flächenverfügbarkeit verantwortlich für den aus landwirtschaftlicher Sicht unpassenden Flächenzuschnitt zu sein. Die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen werden durch den Zuschnitt negativ beeinträchtigt, denn beidseitig des Gewerbegebiets werden Ackerflächen und Feldwege unnötig zerschnitten.

Am südwestlichen Rand entstehen zerstückelte Ackerschläge und Feldwege, die zukünftig als Stichwege enden, sodass landwirtschaftliche Belange erheblich beeinträchtigt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte das geplante Gewerbegebiet in einer geraden Linie von der K 181 oder von der B 455 aus entwickelt werden, damit keine zerstückelten Ackerschläge an zwei Seiten übrigbleiben.

8. Im Wetteraukreis werden landwirtschaftliche Flächen überwiegend von entwicklungsfähigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die dringend auf eine ausreichende Flächenausstattung -insbesondere Ackerflächen- angewiesen sind. Ein Haupterwerbsbetrieb verliert durch die vorliegende Planung insgesamt (zusätzlicher Verlust von weiteren gemeindeeigenen Pachtflächen) mehr als 10 % seiner gesamten landwirtschaftlichen Flächen. Damit ist zweifelsfrei eine landwirtschaftliche Betroffenheit gegeben, die geprüft werden muss. Diesem Betrieb sind unbedingt entsprechende vergleichbare Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

9. Im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens hat die Gemeinde unter Einbeziehung des zuständigen Ortslandwirts von Berstadt (Andreas Storck, Tel.: 06036-981251) Veränderungen

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Dem Hinweis wird entsprochen.
Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen anerkannten Gutachter erfolgen. Im Zuge der Planung wurde zudem ein Umweltbeirat gegründet, an dem neben Vertretern der Naturschutzbehörde auch der FB Landwirtschaft teilnimmt. Im Rahmen dieser Abstimmungen mit den Landwirten und dem Naturschutz wird überschüssiger Oberboden zur Aufwertung minderwertiger Böden in den OT Wölfersheim verbracht.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Maßgaben des Zielabweichungsbescheides (AZ III 31.2-93 b 10/01 Wölfersheim 02/17) werden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt:
Der Zuschnitt des Plangebiets wurde so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der südöstliche Teil umfasst mit ca. 23% des Gesamtgebietes Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus. Eine noch geringere Beeinträchtigung hätte nur ein Heranziehen der gesamten rechteckigen Fläche an die K 181 gebracht, wovon jedoch wegen der Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und zu der Geflügelzuchtanlage südwestlich der K 181 Abstand genommen wurde. Der Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, die Landwirtschaft so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Jede andere Flächenabgrenzung südlich der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim, auch eine quadratische o.ä., hätte zu mehr Beeinträchtigung der vorhandenen fruchtbaren Böden geführt. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Die Beeinträchtigung der Landwirtschaft wird durch Instrumente der Umlegung bei der Ersatzlandbeschaffung der betroffenen Landwirte minimiert. Eine abweichende Aufteilung muss immer zu Widrigkeiten im Hinblick auf die geplante verkehrliche Abwicklung führen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der angesprochene Betrieb hat bereits seit dem Bewirtschaftungsjahr 2017/18 2 ha Ersatzland zur Verfügung gestellt bekommen. Dies entspricht einem bereits im Vorfeld des Flächenentzugs vorgenommenen Ausgleichs von knapp einem Drittel des zukünftigen Flächenverlustes.
Ein weiterer hauptbetroffener landwirtschaftlicher Betrieb hat bereits seit dem Bewirtschaftungsjahr 2017/18 ebenfalls 2 ha Ersatzland zur Verfügung gestellt bekommen. Dies entspricht einem bereits im Vorfeld des Flächenentzugs vorgenommenen Ausgleichs von knapp der Hälfte des zukünftigen Flächenverlustes des Betriebs. Ein weiterer hauptbetroffener landwirtschaftlicher Betrieb hat ca. 1 ha seit dem Bewirtschaftungsjahr 2017/18 zur Verfügung gestellt bekommen. Durch weitere Maßnahmen der Gemeinde wie z.B. dem Ausbau der Drainagen im Bereich des Bruchgewanns wurden strukturverbessernde Maßnahmen für die Landwirtschaft durchgeführt.
[Zu Ziffer 9. vgl. folgende Seite]

im Feldwegenetz (z. B. Wegfall von Feldwegen zur Zusammenlegung von sinnvollen Bewirtschaftungseinheiten) und eine sinnvolle Strukturierung der verbleibenden Restackerflächen vorzunehmen.

Auch bezüglich der Lage vorhandener Drainagen, bei der Verwendung und Zwischenlagerung von Erdaushub, bei Absprachen von Bauzeiten der Erschließungsarbeiten und bei der rechtzeitigen Information der betroffenen Bewirtschafter etc. ist der Ortslandwirt von Berstadt, Herr Storck, zu beteiligen.

10. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Eingrünung des Logistikparks auf den doppelten Grenzabstand zur angrenzenden Fläche und zum landwirtschaftlichen Feldweg geachtet werden muss (§ 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz). Daher sollte auf die Pflanzung von großkronigen Bäumen verzichtet und stattdessen kleinkronige Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach § 16 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes ist bei Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen einzuhalten.

Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball sind Winterwirte für Blattläuse und können in einer Ackerbauregion dadurch zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (z. B. Virosen) führen. Aus der Artenliste für Anpflanzungen (S. 8 der textlichen Festsetzungen) sind aus landwirtschaftlicher Sicht diese Pflanzenarten zu streichen.

11. Auf Seite 25 der „Begründung zum Bebauungsplan" ist ausgeführt, dass zur artenschutzrechtlichen Kompensation der Planung, die Umnutzung eines Ackerschlages mit einer Fläche von 3,5 ha in Form der pestizidfreien, modernen Dreifelderwirtschaft des 19. Jhs. vorgesehen ist. Diese Dreifelderwirtschaft geht weit über das naturschutzfachliche und rechtliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan hinaus, da für diesen lediglich die Neuschaffung von sieben Bruthabitaten für die Feldlerche Ziel und Verpflichtung ist. Die darüber hinaus gehenden Effekte sollen dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim gutgeschrieben werden. Wo sich dieser Ackerschlag befindet, geht aus den Antragsunterlagen bisher nicht hervor. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist eine Überkompensation bezüglich des erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für verlorengehende Bruthabitate der Feldlerche inakzeptabel. Es kann nicht hingenommen werden, dass die Gemeinde Wölfersheim für die Zerstörung hochwertigster landwirtschaftlicher Flächen mit einem Gewinn an Ökopunkten, deren Generierung wiederum zu Lasten einer produktiven landwirtschaftlichen Lebensmittelerzeugung in einem Umfang von weiteren 3,5 ha geht, belohnt wird. Gegen den Umfang der geplanten artenschutzrechtlichen Kompensation werden daher Bedenken erhoben.

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten die Planunterlagen bisher nicht. Insofern kann zu diesem Punkt aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Aussage getroffen werden. Es wird jedoch erneut darauf hingewiesen, dass erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen nicht weitere „Vorranggebiete für Landwirtschaft" oder andere landwirtschaftlich genutzte Flächen beanspruchen dürfen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der angesprochenen Punkte, Feldwegenetz, Drainagen, Zwischenlagerung von Erdaushub und Absprachen von Bauzeiten während der Erschließungsarbeiten stehen die verantwortlichen Akteure in engem Kontakt und regem Austausch, u.a. auch mit dem verantwortlichen Ingenieurbüro, das mit der Umsetzung der Erschließungsarbeiten beauftragt ist, unter Einbeziehung des Drainageverbandes und des Bodengutachters.
Eine direkte Verbindung zwischen dem verantwortlichen Bauleiter des Ingenieurbüros und dem Ortslandwirt bzw. dessen Stellvertreters wurde bereits hergestellt. Es wurden regelmäßige Baustellenbesprechungen während der Bauzeit unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Berufsstands vereinbart.

Die Strukturierung der verbleibenden Restackerfläche nördlich des Geltungsbereiches bis zum Feldweg wurde im Rahmen der Erörterungsgespräche im Umlegungsverfahren mit den betroffenen Eigentümern und in einem separaten Gespräch mit den Bewirtschaftern erörtert: Die Umsetzung obliegt in erster Linie den Eigentümern und Bewirtschaftern.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein kompletter Verzicht auf hochwüchsige Bäume wird angesichts der Größe der Baukörper nicht möglich sein. Im Zuge der Freiflächenplanung wird aber darauf geachtet, dass die Abstände nach dem Nachbarrecht eingehalten werden.
Wildrosen und Schneeball sind Bestandteile der heimischen Natur und fungieren auch als Nahrungsquelle für „Nützlinge". Gerade in intensiv genutzten Ackerbauregionen sollte auch bei den Gehölzen auf die Wahrung einer gewissen Vielfalt geachtet werden.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgesehen Maßnahmen auf der Ausgleichsflächen entsprechen einer geregelten landwirtschaftlichen Nutzung. Die hier produzierten Feldfrüchte sollen und können vermarktet werden. Die Bewirtschaftung erfolgt durch einen örtlichen Landwirt. Es ist nicht erkennbar, wieso eine den Boden und das Grundwasser schonende, pestizidfreie Landwirtschaft den Belangen der Agrarstruktur zuwiderlaufen sollte. Im Übrigen ist die Bedarfsschätzung von 3,5 ha realistisch und aus fachlicher Sicht nicht überzogen. Ein Ausweichen auf nicht ackerbaulich genutzte Fläche ist rechtlich zudem nicht möglich. Der Umweltbericht enthält eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Diese ist für die artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen aber unerheblich.

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

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

14. Aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen aus den vorgenannten Gründen noch immer erheblich Bedenken gegen die vorliegende Planung. Diese beziehen sich insbesondere auf die Standortwahl, die vermeintliche Alternativlosigkeit, die ordnungsgemäße Abwägung sich widersprechender Interessen, den gewählten Flächenzuschnitt und den Umfang der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Kompensation.

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

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

Der Bebauungsplan wird wie folgt beurteilt:

15. Im Umweltbericht auf Seite 3 sind die Gebäudehöhen mit 36m angegeben. Diese Angaben weichen von den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 18 ab, wonach dort 27m angegeben werden. Hier muss ein Abgleich vorgenommen werden.

Natura 2000-Gebiet

16. Die Angaben auf Seite 18, wonach keine gravierenden Störungen auf das Natura 2000-Gebiet ergehen, weil die Offenlandbereiche westlich Echzell groß genug sind, um rastende Vögel genügend Ausweichstandorte bietet sind nicht nachvollziehbar.

17. Dies ist keine geeignete Begründung, zumal alle Flächen im Gebiet weiterhin zur Verfügung stehen müssen. Hier ist weiterer Abstimmungsbedarf und Nachbesserung erforderlich.

18. Auch die Angaben auf Seite 25 sind zu konkretisieren. Hier wird angegeben, dass die Fluchtdistanz mindestens 100m beträgt. Es müssen genaue Zahlen angegeben werden.

19. Auf Seite 26 wird die Wirkdistanz auf Gänse von 600m angegeben. Bei einer Entfernung von 300m zum Schutzgebiet würde das bedeuten, dass der Einflussbereich 300m in das Natura 2000- Gebiet wirkt.

Die sich ergebenden Auswirkungen sind darzulegen.

20. Das Ergebnis auf Seite 26 „Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind dann nahezu keine negativen Einflüsse durch Störreize auf das Vogelschutzgebiet mehr zu erwarten" ist ungenau, nicht bestimmt und muss inhaltlich konkretisiert werden.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hier laufen noch Bemühungen der Gemeinde Wölfersheim auf der Suche nach einem Ersatzgelände für den Modellflugverein.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt eine einheitliche Behörde der Landesverwaltung darstellt. Die Tatbestandswirkung der Zielabweichungsentscheidung gilt damit nicht nur für das Regierungspräsidium als Ganzes, sondern auch für einzelne Abteilungen und Dezernate.

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan setzt für den Baukörper des Logistikzentrums, wie im Umweltbericht korrekt dargelegt, für die einzelnen Bereiche unterschiedlicher Nutzung verschiedene Höhen zwischen 23 und 36 m fest. Für die separaten baulichen Anlagen im Nordwesten beträgt die maximale Gebäudehöhe 10 m.

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Aussage auf S. 18 der Natura 2000-Studie, wonach keine Störungen für das Schutzgebiet zu erwarten sind, bezieht sich an dieser Stelle allein auf baubedingte Störwirkungen und begründet sich vor allem in der zeitlichen Beschränkung der Bauphase. Es ist zudem plausibel anzunehmen, dass es zu Ausweichbewegungen rastender Vögel im Raum Echzell kommen wird, da diese in Agrarlandschaften als Folge des Fruchtwechsels auch ohne Störwirkungen durch den Baubetrieb regelmäßig erfolgen. Sie sind geradezu ein Charakteristikum für Rastvögel in Ackerbaugebieten. Kap. 7.1 verweist im Übrigen auf die Darlegungen in Kap. 7.5 zu den Störwirkungen durch den späteren Betrieb des Logistikzentrums. Dass diese wegen ihrer Dauerhaftigkeit in weitaus stärkerem Maße relevant sind, ist offenkundig, weshalb es statthaft ist, die baubedingten Störungen kürzer abzuhandeln. Kap. 7.5 setzt sich ausführlich mit den fachlichen Grundlagen des Meideverhaltens auseinander, quantifiziert unter Angabe von nicht weniger als 22 einschlägigen Quellen und einer selbst publizierten Metastudie (KARL 2001) die in der Literatur genannten Meidedistanzen und baut seine Bewertungen schlüssig und nachvollziehbar auf diesen Zahlen auf. Die hierbei zugrunde gelegten Flächen sind in Abb. 6 räumlich umrissen und werden im Text auf den-Hektar genau angegeben.

[Zu Ziffer 17 bis 20. vgl. folgende Seiten]

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Auffassung, der zufolge „alle Flächen im Gebiet weiterhin zur Verfügung stehen müssen“, entspricht nicht den rechtlichen Bestimmungen. § 34 Abs. 1 BNatSchG bestimmt, dass Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen sind, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Diese Regelung basiert auf dem Verschlechterungsverbot des Art. 6 Abs. 2 FFH-RL und macht die Funktionsfähigkeit des Schutzgebiets zum Kern der Beurteilung. Flächenverluste sind hier nur, resp. erst dann relevant, wenn sie entweder definierte Lebensraumtypen (sog. LRT) betreffen (vgl. LAMBRECHT UND TRAUTNER 2007: Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP) oder aufgrund ihres Umfangs offenkundig in der Lage sind, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Auch dann impliziert der Befund per se aber noch keine Ausgleichsverpflichtung für den Flächenverlust. Maßgeblich ist allein das funktionale Gefüge des Schutzgebiets. Vorliegend sind Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL im Wirkraum nicht ausgebildet. Der in Kap. 7.5 iterativ und plausibel ermittelte Umfang von Flächen im Vogelschutzgebiet, für die Störungen bei einer Wirkdistanz von 600 m durch den Betrieb anzunehmen sind, beläuft sich auf rd. 16 ha, in worst case-Annahme knapp 48 ha (N 2000-Studie, S. 26, 1. Abs.). Ihr Anteil am 10.700 ha großen VSG beträgt mithin 0,15 bzw. 0,45 %. Da zudem ausschließlich Ackerflächen betroffen sind, die für sich genommen keine besonderen, nicht ersetzbaren Eigenschaften (Mangelfaktoren) aufweisen, wird die Funktion der Landschaft bzw. des Schutzgebiets als Rastlebensraum eindeutig nicht beeinträchtigt.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Entgegen der Aussage der ONB geht Kap. 7.5 nicht davon aus, dass „die“ Fluchtdistanz mindestens 100 m betrage, sondern nennt unter Bezugnahme auf die einschlägige Literatur zunächst artspezifische Fluchtdistanzen, diskutiert diese und legt schließlich die durch Studien bekannte höchste Fluchtdistanz relevanter Arten (nämlich der Gänse im Trupp) von 600 m zugrunde (S. 26 oben).

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist richtig und entspricht den Aussagen der Studie, dass bei einer Wirkdistanz von 600 m Störwirkungen ohne Puffermaßnahmen bis zu 300 m in das Schutzgebiet hineinreichen. Unter Berücksichtigung der bereits durch den Straßenverkehr entwerteten Bereiche beträgt der Flächenumfang, für die eine Störung durch das Vorhaben dann anzunehmen ist, rd. 16 ha (vgl. Ausführungen zu 17.). Die sich daraus ergebenden Auswirkungen werden in der Studie ausführlich dargelegt: Sie führen zur zumindest teilweisen Meidung von Ackerflächen während der Rast oder – sofern diese trotz der Nähe zum Störquelle angeflogen werden – zu einer erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass Rastvögel bei Störreizen im Trupp auffliegen und auf weiter entfernt liegende Ackerflächen ausweichen. Diese Wirkungen wären dann als eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgebiet zu qualifizieren, wenn geeignete Ausweichmöglichkeiten im ausreichenden Umfang nicht vorhanden wären und die Tiere (bzw. ein Teil der Tiere) im Schutzgebiet somit keinen Rasthabitate mehr vorfinden würden. Dies ist angesichts der Geringfügigkeit des relativen Flächenverlustes und der „Austauschbarkeit“ konventionell bewirtschafteter Ackerflächen mit dem heute üblichen Fruchtwechsel Winterweizen / Raps auszuschließen. Es sei betont, dass die innerhalb des Schutzgebiets liegenden Ackerflächen nicht anders bewirtschaftet werden als die außerhalb des VSG.

21. Wie in der Zusammenfassung richtig dargelegt, muss geklärt werden, ob das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Dies leistet die vorgelegte Studie nicht, sodass erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht.

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

23. Weiterhin ist zu erkennen, dass die Abpflanzungen in unterschiedlichen Breiten vorgesehen sind. Eine Pflanzbreite von 10m im Nordosten und Südwesten ist ausreichend. Im Osten in Richtung des Vogelschutzgebietes „Wetterau" ist die Bepflanzung in einer Breite von 20m auszuführen.
Auch hierdurch ergeben sich erhebliche Flächeneinsparungen, um die die Fläche des Bebauungsplans zu reduzieren ist.

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

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

Artenschutz

25. Im Kartenteil (Karte 1) sind bereits 8 Nachweispunkte innerhalb der Eingriffsfläche zu erkennen. Berücksichtigt man noch die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Flächen in Form von Randstörungen wie Kulissenwirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen, so kommen noch 4 Nachweispunkte dazu. Die erforderlichen CEF Maßnahmen sind entsprechend für 12 Revierzentren anzupassen und in diesem Verfahrensschritt nachzuweisen.

26. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass auch die Schafstelze als Brutvogel vorkommt. Somit sind auch für diese Art die Anzahl der Brutreviere zu nennen und in einer Karte darzustellen.

27. Die Aussagen zum Feldhamster auf Seite 9 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind nicht ausreichend. Hier werden Argumente herangezogen, die nicht geeignet sind, das Vorkommen des Feldhamsters an diesem Standort auszuschließen.

Sollten keine genaueren Unterlagen vorliegen, ist eine Nachkartierung erforderlich.

Landschaftsbild

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

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die zitierte Aussage auf S. 26 der Studie ist weder ungenau noch unbegründet. Sie wird hergeleitet aus den bereits genannten Meidedistanzen relevanter Rastvogelarten gegenüber visuellen Störwirkungen, Angaben zur Ausbreitung von Lärm und konkreten Maßnahmenempfehlungen zur Abpufferung von visuellen Störungen (Eingrünung) und nächtlichen Lichteinflüssen (Scheinwerferkegel). Es ist schlüssig, dass bei wirksamer Minimierung dieser Einwirkungen auf einem rd. 20 m breiten Streifen die Meidedistanz letztlich allein durch die Kulissenwirkung der Gebäude bestimmt wird, die – für Feldvögel ebenfalls belegbar – nicht mehr als etwa 150 m beträgt.

Zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unter Verweis auf die Ausführungen zu 1. bis 6. sind Mängel an der Bewertung der Natura 2000-Studie nicht erkennbar. Ganz im Gegenteil: Eine so umfangreiche Auswertung der Literatur zu Störwirkungen bei Vögeln und eine so dezidierte Ableitung konkreter Wirkdistanzen dürfte in anderen Natura 2000-Studien zu Bauvorhaben schwerlich zu finden sein.

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan weist den Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Regenrückhaltebecken) aus, was auch im Umweltbericht dargelegt ist. Der Flächenumfang wird zur Bereitstellung des erforderlichen Speichervolumens der Rückhalteräume benötigt.

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Verringerung der Eingrünung im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets würde wegen der einzuhaltenden Bauverbotszonen und Baugrenzen keine erhebliche Flächeneinsparung, hingegen aber eine deutlich ungünstigere Einbindung des Komplexes in die Landschaft hervorrufen. In Richtung des Vogelschutzgebiets weist die Eingrünung im Wesentlichen die geforderte Breite von rd. 20 m auf. Im Bereich des geplanten RÜB ist der Pflanzstreifen geringfügig schmäler; hier liegen die baulichen Anlagen aber auch erheblich hinter der Plangebietsgrenze zurück. Zur Umzäunung setzt der Bebauungsplan fest: *„Sofern die Grünfläche nach 3.2, auf der die Einfriedung erfolgt, eine Breite von mindestens 7 m aufweist, hat der Zaun zur äußeren Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 5 m zu wahren, sonst von 3 m."* Dadurch erhält die Abpflanzung einen freien Übergang zur Feldflur, der Forderung der ONB wird Rechnung getragen.

Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Grundlage der im Vorfeld durchgeführten Biotopkartierung wurde zum Umweltbericht eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Zielmaßstab 1:2.500 erstellt, die auch Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist. Für den Zielzustand sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich; der Umweltbericht enthält zusätzlich das auf Bebauungsplan-Ebene nicht verbindliche Gestaltungskonzept für den Logistikpark (Abb. 3). Eine weitergehende Darstellung von „Biotoptypen" für den „Nachher"-Zustand ist wegen des Charakters des Bebauungsplans als Angebotsplanung weder erforderlich noch möglich.

[Zu Ziffer 25 bis 28. vgl. folgende Seiten]

Zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Herleitung der für den artenschutzrechtlichen Ausgleich anzunehmenden Zahl an Revieren über die Brutdichte der Feldlerche ist nicht nur zulässig, sondern auch sinnvoll, da Feldlerchen ihr Revier in Abhängigkeit von der jeweiligen Feldfrucht wechseln und die eigentlichen Fortpflanzungsstätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach der Ernte und Bodenbearbeitung ohnehin verloren gehen.
Im Übrigen schwankt die Brutdichte der Feldlerche von Natur aus (und mitunter sehr stark), sodass eine Mittelung der Brutrevierzahlen über mehrere Brutperioden fachlich sogar wünschenswert ist. Vorliegend ergab sich durch die freiwillig durchgeführte zweite Untersuchung im Jahr 2018 gegenüber der Eingangsuntersuchung 2017 eine Erhöhung der Revierdichte. Zugunsten des Artenschutzes wurde aber auf eine Mittelung verzichtet und der 2018 ermittelte Wert von 1,5 Brutpaaren / 10 ha im Eingriffsgebiet bei der Bemessung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt. Dass sich der Eingriffsbereich aufgrund von Randeffekten hierbei deutlich über das Plangebiet hinaus erstreckt, wurde dabei berücksichtigt. Bei Zugrundelegen der im Artenschutzbeitrag genannten Meidedistanzen der Feldlerche beträgt er (abzüglich bereits entwerteter Randzonen entlang der Straßen) 50 ha (Plangebiet rd. 32,5 ha), woraus sich die Zahl von 7,5 auszugleichenden Revieren ergibt (50 ha x 1,5 BP/ 10 ha = 7,5 BP).

Zu 26.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Schafstelze weist in Hessen einen günstigen Erhaltungszustand auf und kann wie die anderen „allgemein häufigen Vogelarten“ der vereinfachten artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden (Tab. 5 des Artenschutzbeitrags). Es bedarf nicht der Darstellung von Revierzentren, was wegen der analog zur Feldlerche jährlichem Wechsel des Bruthabitats auch keinen Erkenntnisgewinn brächte. Ein spezieller artenschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Schafstelze nicht erforderlich; sie profitiert wie andere Feldvögel von den vorgesehenen Maßnahmen.

Zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Obwohl das Plangebiet außerhalb der rezenten Verbreitungsgebiete des Feldhamsters in der Wetterau liegt, wurde ein mögliches Vorkommen des Feldhamsters im Rahmen von nicht weniger als sieben Begehungen in den Jahren 2017 und 2018 mit Frühjahrs- und Nacherntekartierungen eingehend untersucht und dokumentiert. Einem Verdacht auf Fallröhrenvorkommen wurde sogar noch mit einer Wildkamera nachgegangen, er konnte dann aber ausgeschlossen werden. Es ist nicht ersichtlich, welche „Argumente“ im Artenschutzbeitrag nicht geeignet sein sollten, das Vorkommen des Feldhamsters auszuschließen. Der Ausschluss erfolgt durch die Ergebnisse der Untersuchungen. Bedarf für weitere Erhebungen besteht nicht.

Zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausführungen zur Siedlungsentwicklung des Landschaftsraumes sind korrekt und werden auch von der Oberen Naturschutzbehörde nicht bestritten. Der Umweltbericht kommt aber nicht allein aufgrund dieser Aussagen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Hinblick auf den Landschaftsschutz verträglich sei, sondern aufgrund einer fachlich fundierten Bewertung des Landschaftswertes auf Grundlage der Erscheinungs-, Nutzungs- und Bestandskontinuität (KARL 2013).

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

Diese Schlussfolgerung ist unter Berücksichtigung des vorgenannten nicht nachvollziehbar und deshalb plausibel zu begründen.

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

29. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

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

31. Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 19.12.2018 zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt, liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92) als auch in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

32. Aus Sicht des Dezernats **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken.

Nachsorgender Bodenschutz

33. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 38 unter Punkt 11 ausgeführt, dass keine Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Planungsgebietes bekannt sind.

Vorsorgender Bodenschutz

34. Die vorgelegten Planunterlagen enthalten keine ausreichenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Daher möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" hinweisen.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Dies ist im vorliegenden Verfahren von besonderer Wichtigkeit. Bei einer Fläche von ca. 32 ha für den Logistikpark, dessen Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, sollten schon Aussagen zu den Monitoringmaßnahmen zur Einhaltung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Kompensation gemacht werden. Dazu sind vorab die Maßnahmen auch konkret zu benennen.

Es muss auch dargestellt werden, wie mit den nachgewiesenen Kontaminationen im Oberboden umgegangen werden soll.

Diese Kategorien entziehen sich im Übrigen der im Naturschutzgesetz verankerten Parameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und damit auch einer naturschutzrechtlichen Bewertung. Das Kapitel 1.5.1 Landschaftsschutz behandelt die kulturhistorische Bedeutung der Landschaft und obliegt der Beurteilung durch den Denkmalschutz. Die durch § 1 BNatSchG im Naturschutzrecht verankerten Größen werden in den Kapiteln 1.5.2 und 1.5.3 ausführlich behandelt. Hierauf geht die Stellungnahme der ONB aber nicht ein.

Zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 30: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Wölfersheim ist sich Ihrer Verantwortung bewusst. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde ein Ver- und Entsorgungsplanung erstellt. Die Ergebnisse haben bereits Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

Zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei Bauausführung und Betrieb des Logistikstandortes sind die Ge- und Verbote der Heilquellen-Schutzgebietsverordnungen zu beachten. Maßgeblich für das Vorhaben ist die Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Hier ist laut Verordnung eine quantitative (mengenmäßige) Beeinträchtigung des Grundwassers u.a. durch Eingriffe in den Boden über 100 m Tiefe untersagt. Im Einzugsbereich des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes sind Bohrungen ab einer gewissen Tiefe erlaubnispflichtig. Die entsprechende Überwachung der Vorgaben bzw. Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen liegt in der Zuständigkeit der Wasserbehörde.

Zu 32: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 33: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 34: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die bodenkundliche Fachbegleitung, ist beauftragt. Es hat bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vorhabenträger, Kreisverwaltung, Bodengutachter, der Gemeinde Wölfersheim und dem landwirtschaftlichen Berufsstand aus Berstadt gegeben. Die Maßnahmen zum Schutz des wertvollen Oberbodens befinden sich in der Abstimmung.Auch die Flächenakquise geeigneter verritzter Böden für die Ausbringung des wertvollen Mutterbodens findet aktuell statt.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

35. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen, einschließlich der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45" des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge vom November 2018, Projekt-Nr.: 70 390/18 bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Gutachten berücksichtigt sowohl den auf benachbarte Immissionsorte einwirkenden zusätzlichen planbedingten Verkehrslärm als auch den Gewerbelärm, der von dem Plangebiet ausgehen wird.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass am maßgeblichen Immissionsort (Römerhof) keine Erhöhung der Lärmbelastung durch zusätzliche Straßenverkehre zu erwarten ist. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere die straßenseitigen Veränderungen durch den Ausbau der K 181 (Abrückung der Fahrstreifen und Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h statt bisher 100 km/h).

Innerhalb des Plangebietes plant die REWE Group einen Logistikstandort einzurichten.

Nach einer Voreinschätzung des Gutachters zur Einwirkung durch Gewerbelärm auf den maßgeblichen Immissionsort wird vom Gutachter, insbesondere zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nacht, eine Lärmschutzwand von 6 m Höhe in dem gegenüberliegenden Bereich zum Römerhof sowie entsprechende Bauschalldämmung vorgeschlagen. Die Vorschläge zum aktiven und passiven Schallschutz wurden als textliche Festsetzungen übernommen.

36 Da es sich bei den vorgeschlagenen Maßnahmen um eine Voreinschätzung handelt, wird empfohlen, im späteren Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort Römerhof durch ein gesondertes Sachverständigengutachten unter Zugrundelegung der tatsächlichen lärmrelevanten Gegebenheiten untersuchen zu lassen.

Aus der Sicht des Dezernates **Bergaufsicht** teile ich Ihnen folgendes mit:

37. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Zum Vorhaben „Logistikpark Wölfersheim A 45" wurde von der Bergaufsicht bereits mehrfach Stellung genommen, zuletzt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vom RPS/RegFNP 2010. Gemäß Aussage in der Begründung zum B-Plan wurden und werden diese bisherigen

Zu 35: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 36: Der Anregung wird entsprochen.
Die detaillierte Immissionsprognose gem. TA-Lärm wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt und damit auch der aktive Lärmschutz weiter präzisiert und festgelegt.

Zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Erkenntnisse und Hinweise, vor allem zur Problematik des ehemaligen Braunkohlenabbaus, in der Planung berücksichtigt.

Seit meiner letzten Stellungnahme vom Juni 2017 zur Flächennutzungsplanänderung haben sich keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben. Ich weise jedoch nochmals nachdrücklich auf die (lt. Begründung noch zu erstellende) Baugrunduntersuchung sowie die Beachtung der darin wiedergegebenen Erkenntnisse und Empfehlungen hin.

Allgemein:

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Martina Dickel-Uebers

Zu 38: Der Anregung wird entsprochen.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH
Beratender Ingenieur
und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg

Unser Zeichen:	**Az. V 53.1 1.1 P 22 Wölfersheim**
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Ihr Ansprechpartner:	Christian Grohmann
Zimmernummer:	2.133
Telefon/ Fax:	06151 12 5506/6547
E-Mail:	christian.grohmann@rpda.hessen.de
Datum:	25.März 2019

Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45

Besprechung vom 01.02.2019 beim Regionalverband Frankfurt

Sehr geehrter Herr Dr. Karl,

Unter Bezugnahme auf das Protokoll der Besprechung vom 1.02.2019 und den dort getroffenen Vereinbarungen, sollen die offenen Fragen der oberen Naturschutzbehörde in Bezug auf die Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, noch einmal von Ihnen konkretisiert werden.

Vorab wird die Stelle aus der Verträglichkeitsstudie zitiert und anschließend die Anmerkung/Nachforderung formuliert.

Seite 18
Zitat:
„Von den Bewegungen auf der Baustelle wird somit mutmaßlich eine höhere Störwirkung ausgehen als von den Lärmemissionen. Diese ist angesichts der Entfernung von 300m zum Schutzgebiet aber nicht gravierend, zumal der Offenlandbereich westlich Echzell groß genug ist, um rastende Vögel genügend Ausweichstandorte zu bieten".

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Um diese Angaben zu überprüfen wäre es hilfreich zu wissen, wie lange die Bauphase dauert und ob diese auch in die Zug- und Rastzeiten hineinreicht.

Zu 1-6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie werden nachfolgend diskutiert und beantwortet. Soweit die Ausführungen in der „Ich"-Form geschrieben sind, ist diese im Beschluss als der Planungsträger zu verstehen.

Zu 1.: Die Bauarbeiten beginnen mit der äußeren Erschließung im Sommer 2019. Die Erd- und Gründungsarbeiten einschl. Fundamentierung für den Gebäudekomplex erfolgen dann von Mitte 2020 bis Mitte 2021, bevor Ende 2021 mit dem Bau der Gebäude-, Frei- und Verkehrsanlagen begonnen wird. Der Einzug erfolgt im Laufe des Jahres 2023.

Zum Verständnis der Aussagen in Kap. 7.1 der Studie (Baubedingte Störwirkungen) ist es wichtig zu beachten, dass hier lediglich diejenigen Störwirkungen zu betrachten sind, die sich ihrem Charakter nach von denen des späteren Betriebs unterscheiden, der in Kap. 7.5 behandelt wird. Störreize in der Bauphase, die eine ähnliche Wirkung haben wir der spätere Quell- und Zielverkehr, das Be- und Entladen oder Lichtemissionen von Fahrzeugen und Hofbeleuchtung, sind diesen zuzuordnen, weshalb sich die Betrachtung in Kap. 7.1 auf die baubedingten Besonderheiten beschränkt. Dies sind neben singulären, meist nicht geplanten Ereignissen (z. B. der Lärm einer vom Radlader herabfallenden Stahlplatte) vor allem die Bewegungen auf dem Gelände, die später – nach Fertigstellung der Hallen – vom Schutzgebiet aus nicht oder nur noch eingeschränkt einsehbar sind. Die Lärmemissionen hingegen sind angesichts einer Entfernung von 300 m zum Schutzgebiet, der Überlagerung mit den Emissionen von Autobahn und Bundesstraße und der damit einhergehenden Nivellierung mit zunehmender Entfernung vom Entstehungsort unproblematisch.

Ergänzend sei hier auf die auch in der Natura 2000-Studie zitierte Arbeit des Unterzeichners (KARL 2001)[1] hingewiesen, in der die Störwirkung auf Lebensräume durch Lärm näherungsweise halbquantitativ ermittelt wird. Demnach nimmt der Dauerschallpegel einer Autobahn (75 dB) im Offenland über eine Entfernung von 400 m um etwa 20 dB (A) auf 55 dB (A) ab. Der Dauerschallpegel des Baustellenbetriebs entspricht

Seite 23
Zitat:
„Angesichts der Größe des Offenlandbereichs zwischen A 45, B 455 und Echzell von mehr als 400 ha ist selbst der an sich beträchtliche Verlust von 40 ha im Hinblick auf (potentielle) Brutvögel Natura 2000-rechtlich nicht relevant. Die Minimalareale aller im agrarisch geprägten Offenland heimischen Vogelarten mit Ausnahme der in Hessen nicht beheimateten Trappen sind erheblich kleiner, sodass für viele Arten zwar eine Reduzierung der Population denkbar ist (was durch geeignete Kompensationsmaßnahmen durchaus aufzufangen wäre), nicht aber deren Abwanderung aus dem besagten Gebiet".

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Die Arten für die eine Reduzierung der Population denkbar ist, sind zu benennen und darzulegen ob für diese Erhaltungsziele festgelegt sind.
Um abprüfen zu können, ob die gutachterliche Einschätzung nachvollziehbar ist, sind die geeigneten Kompensationsmaßnahmen zu benennen und festzulegen.
Es ist zu begründen, warum ein Brutplatzverlust von 10% an dieser Stelle nicht relevant ist.

Seite 24
Zitat:
„Dennoch soll der Tatbestand einer Störung an dieser Stelle eingehender untersucht werden, da das Vorhaben am Rande einer fast strukturlosen Landschaft projektiert ist, dem eine hohe Bedeutung als Rastlebensraum beizumessen ist, und die in landschaftstypischer (und wertgebender) Weise keinerlei Pufferstrukturen durch Gehölzriegel oder topografische Sichtverschattungen aufweisen. Zudem wird es nicht möglich sein eine genaue Aussage darüber zu treffen, welche singulären Störereignisse über welche Entfernung wirken können, sodass hier mit Analogieschlüssen und Sicherheitsmargen gearbeitet werden muss."

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Es ist nachvollziehbar zu begründen warum es nicht möglich ist eine genaue Aussage darüber zu treffen, welche singulären Störwirkungen über welche Entfernung wirken können.
Auch hier sind die betroffenen Vogelarten zu benennen und mit den Erhaltungszielen abzugleichen um die Betroffenheit beurteilen zu können.

Seite 26
Zitat:
„Eine Wirkdistanz von 600m vorausgesetzt (Beobachtungen bei Gänsen) , würde aber gerade einmal das südöstlich an das Plangebiet angrenzende, rd. 16 ha große Gewann entwertet. Bei einer Ausdehnung der Wirkzone auf 900 m (das ist die in der Literatur maximal genannte Meidedistanz bei Gänsen) beträgt der Einfluss knapp 48 ha".

demgegenüber in etwa dem eines Gewerbe- und Industriegebiets, also eines Emittenten mit gewerblicher Produktion: Die gemittelten Emissionen liegen im Bereich von 65 dB(A), die auf einer Entfernung von 400 m auf 45 dB(A) am Wirkort abnehmen. Für die maßgebliche Entfernung Vorhabengebiet – Vogelschutzgebiet (VSG) von 300 m liegt dieser Wert zwischen 45 und 50 dB(A).[2] Sich überlagernder Schalldruck führt prinzipiell zwar zu einer Verstärkung (die Immissionen von der schwächeren Quelle werden also nicht vollständig „geschluckt"), der Effekt liegt aber deutlich unter der Differenz der beiden Emittenten Autobahn und Baustelle. Es ist deshalb offensichtlich, dass die Maskierung dieser Immissionen durch den Lärm der Autobahn eine naturschutzrechtliche Relevanz der Lärmemissionen von der Baustelle auf das Schutzgebiet ausschließt.

Für die Bewertung der baubedingten visuellen Wirkungen können ebenfalls Auswertungen von KARL (2001) herangezogen werden. Demnach sind in einer von Störeinflüssen unberührten, gehölzarmen Ackerlandschaft sehr hohe Störwirkungen durch menschliche Annäherung bis in eine Entfernung von rd. 25 m, hohe Störwirkungen bis etwa 100 m und mäßig hohe Störwirkungen bis in 250 m zu erwarten. Diese Angaben beziehen sich auf die am stärksten wirkende Störquelle, nämlich den Menschen. Auf Fahrzeuge und andere Objekte reagieren Vögel deutlich weniger sensibel. Im Gegenzug ist zu beachten, dass den Zahlen die Fluchtdistanzen von Einzelindividuen zugrunde liegen, nicht von Rastvögeln im Trupp, die – wie in Kap. 7.5 der Studie ausgeführt – deutlich größere Pufferdistanzen einhalten bzw. benötigen.

Vor dem Hintergrund dieser Angaben wird deutlich, dass baubedingte Störungen des Brutgeschehens im VSG allein schon aufgrund der Entfernung von 300 m auszuschließen sind. Mögliche Störwirkungen resultieren also allein durch Störungen in der Zugzeit, vor allem im Herbst, wo aber keine anderen Bedingungen zu erwarten sind als durch den späteren Betrieb, der in Kap. 7.5 eingehend auf diese Problematik hin geprüft wird. Oder konkreter: Die visuelle Störwirkung eines Baggers, einer Raupe oder eines Krans auf rastende Vögel im 300 m entfernt liegenden Schutzgebiet ist nicht anders zu quantifizieren als die von auf dem Hof des späteren Logistikzentrums rangierenden Lkw. Graduelle Unterschiede, die zwischen diesen Störquellen bestehen mögen, werden auf diese Entfernung nivelliert. Und dass auch vertikale Objekte, wie ein Kran, hier nicht anders zu beurteilen ist, zeigen die einschlägigen Untersuchungen zum Verhalten von Rastvögeln im Bereich von Windparks (zit. in FN 30 der Studie), deren Höhe und Rotation die Intensität eines Krans erheblich überschreiten.

Der Verweis in der Studie (S. 18) auf die Größe des Offenlandbereichs westlich Echzell dient letztlich also nur der abschließenden Klärung, dass die verbleibende geringe Prognoseunsicherheit dadurch aufgefangen wird, dass für Rastvögel innerhalb (und außerhalb) des Schutzgebiets gleichwertige Ausweichmöglichkeiten in gut erreichbarer Distanz vorhanden sind. Den eingangs genannten Bauzeitenplan vorausgesetzt, sind Störungen in der Zugzeit durch den Baubetrieb nur in zwei, allenfalls drei Perioden überhaupt zu erwarten. Dass angesichts der geringen Intensität hiervon keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets oder seiner maßgeblichen Bestandteile im Sinne § 34 BNatSchG ausgehen kann, ist damit fachlich belegt.

Zu 2.: Thema von Kap. 7.4 der Studie sind *Anlagenbedingte Unterschreitung von Mindestarealen*, also die Frage, ob durch den dauerhaften Verlust von 40 ha Ackerland Lebensräume von Vogelarten gefährdet sind, weil diese eine erforderliche Mindestgröße verlieren. Hierzu führt die Studie aus, dass im engeren funktional zusammenhängenden Bezugsraum ca. 10 % der Ackerfläche verloren gehen, deren Umfang also von rd. 400 ha auf 360 ha abnimmt. Außer den in Hessen nicht beheimateten Großtrappen sind in Deutschland keine Vogelarten ansässig, die auch nur annähernd große Gebiete zur Besiedlung benötigen, wobei der Begriff des „Minimalareals" nicht mit der Größe des Jagdreviers gleichgesetzt werden darf. Letzteres beträgt

bei Feldlerchen nur wenige 1.000 m², kann bei Weihen aber durchaus 20 km² umfassen (FLADE 1994, zit. in BfN 2016[3]). Der Begriff „Minimalareal" zielt auf den Charakter und die Eignung des Lebensraums, er berücksichtigt Randeffekte, die eine Besiedlung unter Umständen verhindern.[4] Der besagte „zusammenhängende Bezugsraum" von 400 ha ist deshalb (nur) für diejenigen Arten relevant, denen es an der nötigen Mobilität mangelt, auch die Landschaft jenseits der A 45 oder der anderen Straßen im Umfeld des Plangebiets gefahrlos und regelmäßig zu erreichen, was für Greifvögel uneingeschränkt vorauszusetzen ist. Zu beachten sind in erster Linie bodengebundene Tiere wie Feldhamster, Reptilien und Amphibien, außerdem Arthropoden und – bereits mit Einschränkungen – „Kleinvögel". Da für die vorliegende Natura 2000-Studie nur die Vögel maßgeblich sind, verbleiben neben der Feldlerche vor allem das Rebhuhn und andere, im Gebiet aber nicht (mehr) vorkommende Feldvögel wie Grauammer und Wachtel. Von diesen ist das Rebhuhn als die am stärksten von Zerschneidungseffekten betroffene Art einzustufen. Ein Brutpaar der Art benötig etwa 3-5 (-6) ha als Streifgebiet (FLADE 1994, GEHLE 2009[5]); BfN (2016) ordnet die Art der Flächenklasse 3 zu, d.h. für eine überlebensfähige Population sind mindestens 16 ha erforderlich. Für die Feldlerche gilt die Klasse 2 (4 ha), für die Wachtel ebenfalls Klasse 3. Der Raumbedarf eines Brutpaares der Grauammer beträgt nach BfN (2016) etwa 2-7 ha, zugeordnet ist die Art der die Flächenklasse 2 (4 ha). Für den Feldhamster gilt ein Populations-Minimalareal von 10-20 ha (versch. Autoren, zit. in KUPFERNAGEL 2007, S. 87)[6].

Die Zahlen begründen die Annahme, dass der Verlust von 40 ha Ackerland im Bereich des Plangebiets im Hinblick auf die Fragestellung nicht relevant ist. Die Minimalareale aller Arten, die durch die umliegenden Straßen an der Erschließung anderer Räume gehindert oder zumindest behindert werden, liegen um mindestens eine Zehnerpotenz unter der Größe des verbleibenden Landschaftsraums. Dass der Sachverhalt in der Studie deutlich kürzer als in diesem Schreiben behandelt wurde, ist dem Umstand geschuldet, dass die Studie nicht die artenschutzrechtlichen Verbote im Eingriffsgebiet zu beurteilen hat, sondern die Auswirkungen des Vorhabens auf das 300 m entfernt beginnende Vogelschutzgebiet. Es können also *per se* überhaupt nur (Vogel-) Arten in die Betrachtung gelangen, die

a) für das Gebiet maßgeblich sind,
b) im 10.700 ha großen VSG so wenig Lebensraum finden, dass sie auf Flächen außerhalb (und zwar im Bereich des Vorhabens) angewiesen wären, und
c) für diese der Verlust von 10 % der 400 ha im Bezugsraum bestandsrelevant wäre.

Kriterium a) wird allein von Grauammer und Wachtel erfüllt, andere Feldvögel werden von der Natura 2000-Verordnung nicht aufgeführt. Dass für diese beiden Arten vor dem Hintergrund der o.g. Flächenklassen ein Ausweichen in Ackerflächen außerhalb des VSG anzunehmen wäre, ist nicht begründbar, da sie hier aktuell nicht (oder allenfalls sporadisch) vorkommen und innerhalb des Schutzgebiets keine Populationsüberschüsse produzieren. Der Verlust von 10 % des zusammenhängenden Bezugsraums ist deshalb nicht relevant. Eine Unterschreitung von Mindestarealgrößen ist im Hinblick auf das VSG ausgeschlossen.

---

[3]) BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN, 2016): Fachinformationssystem FFH-VP des BfN: Raumbedarf und Aktionsräume von Arten. Bonn.

[4]) Beispielsweise benötigt der Waldlaubsänger für sein Revier nicht mehr als 1-3 ha, besiedelt regelmäßig aber nur ausgedehnte Wälder. Und Feldlerchen nehmen keine isoliert im Wald oder im Siedlungsraum liegenden Ackerflächen an, selbst wenn sie für ein Brutrevier groß genug wären.

[5]) GEHLE, T. (2009): Wie zukunftsfähig ist das Rebhuhn? Rheinisch-Westfälischer Jäger (9) 2009.

[6]) KUPFERNAGEL, C. (2007): Populationsdynamik und Habitatnutzung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Südost-Niedersachsen. Ökologie, Umsiedlung und Schutz. Dissertation. TU Braunschweig.

Zu 3:

Kap. 7.5 behandelt den als wesentlich erkannten Eingriffstatbestand auf das Vogelschutzgebiet, nämlich Störungen durch den Betrieb des Logistikzentrums. Dem in Ihrer Stellungnahme zitierten Absatz ist in der Studie die Aussage vorangestellt: *„Tendenzielle Aussagen zur Schallausbreitung wurden bereits im Kap. 7.1 entwickelt. Sie zeigen, dass im Normalbetrieb des Logistikzentrums ein Geräuschpegel zu erwarten ist, der vor der Maskierung durch Autobahn und Bundesstraße kaum mehr in die Ackerflächen des Vogelschutzgebiets einwirkt – schon gar nicht in die sensiblen Auenlebensräume an der Horloff (rd. 2 km) oder des NSG Im Grenzstock von Gettenau (rd. 1 km).“*[7] Störungen werden also schon aufgrund der Analyse in Kap. 7.1 weitgehend ausgeschlossen. Dennoch vertieft Kap. 7.5 die Betrachtung wegen der hohen Durchgängigkeit der Landschaft und der Tatsache, dass der Einfluss singulärer Störereignisse nicht quantifizierbar ist. Letzteres ist also kein Mangel der Studie, sondern eine fachliche Tatsache, die dadurch „gelöst“ werden soll, dass im Weiteren der Studie über Analogieschlüsse eine Aussage hergeleitet wird.[8] Der Sinn dieser Passage ist also ein anderer als der in Ihrer Stellungnahme herausklingende, wonach der Autor sich einfach einer Aussage enthalten wolle. Genau das tut er nicht, sondern leitet in den folgenden Absätzen her, dass keine erheblichen Störungen zu erwarten sind (*„Aus diesem Grund wird im Weiteren zunächst der Einfluss visueller Störungen behandelt.“)*. Das Vorgehen, durch Auswertung bestehender Untersuchungen (also aus einer hinreichenden Masse von Beobachtungsdaten) Schlussfolgerungen zu treffen, ist gängige Praxis und wissenschaftlicher Standard.

Die „betroffenen Vogelarten“ ergeben sich aus den Angaben in Kap. 3.3 (S. 8). Bereits hier wird hergeleitet, welche der zahlreichen, von der Natura 2009-Verordnung aufgeführten Arten für die Rast „im Offenland niedergehen“, nämlich *„Kranich, Gänse, Schwäne, Regenpfeifer (Kiebitz) und Greifvögel, die in Kap. 7 zu behandeln sein werden.“*

Kap. 7.5 diskutiert dann unter Angabe von nicht weniger als 22 einschlägigen Quellen und einer selbst publizierten Metastudie (KARL 2001) die in der Literatur genannten Meidedistanzen und folgert daraus schlüssig, dass die weitere Betrachtung stellvertretend für diese Rastvogelarten anhand der Gänse als der sensibelsten Gruppe weitergeführt werden kann. Es handelt sich also um eine zulässige *worst case*-Annahme. Die hierfür maßgeblichen und aufgeführten Flucht- und Meidedistanzen sind:

- Feldvögel: (30-) 50-100) m
- Wasservögel, Limikolen und Greifvögel: 200-300 m
- Zugvögel (allg.) im Trupp: 400 m
- Gänse im Trupp: 600 m

Die hiervon abgedeckten Arten sind also alle in Kap. 3.3, S. 8, 1. Abs. aufgeführten Vogelarten.

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Bei einer Wirkzone von 900 m würde die errechnete Beeinträchtigung 600 m tief in das Vogelschutzgebiet wirken. Der errechnete entwertete Flächenanteil beträgt laut Gutachten 6.7 %. Im Weiteren erläutern Sie, dass die ausgewerteten Zahlen nur Anhaltspunkte zu liefern vermögen. Somit besteht die Möglichkeit eines ggf. wesentlich höheren entwerteten Flächenanteils.
An dieser Stelle müssen genauere Zahlen geliefert werden, aus denen ableitbar ist , welche Vögel im Abgleich mit den Erhaltungszielen tatsächliche betroffen sind und wie deren Betroffenheit beurteilt wird.

Seite 26
Zitat:
„Dennoch sei nicht nur auf das Gebot der Eingriffsminimierung hingewiesen, sondern auch betont, dass die oben zusammengestellten und ausgewerteten Zahlen nur Anhaltspunkte zu liefern vermögen. Es sollten daher im Zuge der Freiflächenplanung Vorkehrungen getroffen werden, die gewährleisten, dass die Emissionen aus dem Betriebsgelände wirksam abgepuffert werden. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind dann nahezu keine negativen Einflüsse durch Störreize auf das Vogelschutzgebiet mehr zu erwarten".

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Ziel dieser Studie muss es sein, auf der Grundlage vollständiger und präziser Festlegungen für das Vorhaben eine abschließende Aussage über die Verträglichkeit zu treffen. In Bauleitplanverfahren sind Festlegungen zu diesem Zeitpunkt schwierig, jedoch muss in diesem Verfahrensschritt eine abschließende Prüfung der Behörde erfolgen können. Die umzusetzenden Maßnahmen sind zu benennen.

Seite 28
Zitat:
„Im Ergebnis kann selbst unter worst case- Betrachtung eine nennenswerte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch Störwirkungen ausgeschlossen werden. Dennoch empfiehlt die Studie die Durchführung eingriffsminimierender Maßnahmen, vor allem den Bau einer Anwallung entlang der Gebietsgrenzen, wodurch sich visuelle (Lichtkegel) und akustische Störreize so weit reduzieren lassen, dass eine Entwertung von Flächen im Vogelschutzgebiet unwahrscheinlich ist".

Anmerkung/Nachforderung der ONB:
Auch in der Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Studie werden Formulierungen wie: „nennenswerten Beeinträchtigungen" und „Entwertung von Flächen im Vogelschutzgebiet unwahrscheinlich", verwendet.

Zu 4: Die genannte Wirkdistanz von 600 m ist wissenschaftlich verfestigt. Eine Wirkung auf Gänse in einer Entfernung von 900 m ist als absolute Ausnahme zu betrachten. Sie wird in der Literatur nur ein einziges Mal genannt. Allein dieser Umstand würde es bereits rechtfertigen, den Eingriffstatbestand abschließend zu verneinen, denn es dürfte unstrittig sein, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets oder seiner maßgeblichen Bestandteile im Sinne des § 34 BNatSchG eine dauerhafte oder doch zumindest sich regelhaft wiederholende Störung voraussetzt. Für diese aber ist die Wirkdistanz von 600 m maßgeblich.

Trotzdem setzt die Studie sich noch vertiefend mit Störwirkungen in größeren Distanzen auseinander, wobei aufgrund der Distanz von 300 m zwischen Vorhaben und Schutzgebiet (unter Berücksichtigung der FN 8 auf dieser Seite) ohnehin nur visuelle Störungen zu beachten sind (s. Ausführungen zu S. 18). Würden diese regelmäßig und damit in relevantem Ausmaß eintreten, so wären hiervon 6,7 % desjenigen Teils des Vogelschutzgebiets betroffen, das sich zwischen Echzell, L 3412, Wölfersheimer See und A 45 erstreckt. Bezogen auf das VSG sind dies 0,39 % – und das ohne die empfohlenen, zweifellos wirksamen und festgesetzten sichtverschattenden Maßnahmen wie Wall und Abpflanzung. Es ist offenkundig, dass ein Eingriffstatbestand durch Störungen auszuschließen ist.

Zu 5.: Eine Natura 2000-Studie kann ihre Bewertungen, wie jedes tierökologische Gutachten, nur auf empirischer Basis vornehmen. Sie hat hierzu (neben eigenen Erfahrungen durch die Feldarbeit) die in seriösen Quellen genannte Beobachtungen und Zahlen kritisch auszuwerten, ihre Vergleichbarkeit und Aussagekraft zu gewichten und daraus Schlussfolgerungen zu ziehen. Die Tierökologie kennt keine Vollständigkeit; dies zu leugnen und durch entsprechende Wortwahl die Möglichkeit einer „präzisen Festlegung" zu suggerieren, wäre wissenschaftlich unseriös. Es ist aber auch nicht geboten: Die ständige Rechtsprechung bis hin zum BVerwG hat immer wieder betont, dass ökologische Bewertungen das Gebot der Plausibilität erfüllen müssen, nicht des letztendlichen „Beweises". Dies ist angesichts der Prognoseeigenschaft eines tierökologischen Gutachtens auch nicht möglich.[9] Wie die Ausführungen in diesem Schreiben unterstreichen, entsprechen Vorgehensweise, Bearbeitungstiefe und Aussageklarheit der Natura 2000-Studie den Anforderungen, um der Behörde eine Prüfung zu ermöglichen. Sofern einzelne Formulierungen hier aus Sicht der ONB einer Einordnung bedürfen, wird dem im Folgenden gerne nachgekommen.

Der Begriff *„nennenswert"* wird vom Duden[10] definiert als *„ins Gewicht fallend, bedeutend und darum erwähnenswert"*. Der Begriff *„erheblich"* ist Synonym für *„beträchtlich, ins Gewicht fallend."* Die Aussage der Studie, wonach *„eine nennenswerte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch Störwirkungen ausgeschlossen werden"* kann (s. 28, letzter Absatz), ist somit gleichzusetzen mit der Aussage: „Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch Störwirkungen kann (deshalb) ausgeschlossen werden."

[9]) So hat das BVerwG wiederholt festgestellt, dass Unsicherheiten über Wirkungszusammenhänge, die sich auch bei Ausschöpfung der einschlägigen Erkenntnismittel derzeit nicht ausräumen lassen, kein unüberwindbares Zulassungshindernis darstellen müssen. Insoweit sei es zulässig, mit Prognosewahrscheinlichkeiten und Schätzungen zu arbeiten (BVerwG zum Bau der A 33, Abschnitt 7.1 Halle (Westfalen) – Borgholzhausen, Urteil vom 6.11.2012 – BVerwG 9 A 17.11, RN 35).
In seinem Urteil zum Bau der A 143 (Westumfahrung Halle) vom 17.01.2007 (BVerwG 9 A 20.05) erläutert das BVerwG hierzu vertiefend: „Ein Beispiel für eine gängige Methode dieser Art ist auch der Analogieschluss, mit dem bei Einhaltung eines wissenschaftlichen Standards bestehende Wissenslücken überbrückt werden (vgl. LANA-Empfehlungen S. 11 <Zu 7.>). Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des Gebiets können häufig sog. Schlüsselindikatoren verwendet werden (vgl. LANA-Empfehlungen S. 12 <Zu 8.>). Als Form der wissenschaftlichen Schätzung gängig ist ebenso eine Worst-Case-Betrachtung, die im Zweifelsfall verbleibende negative Auswirkungen des Vorhabens unterstellt" (RN 64).

[10]) Internet-Abruf vom 5. April 2019

Das auf Seite 3 der Studie vom Ihnen richtig formulierte Ziel, dass zu klären ist ob das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestanteilen führen kann, wird in diese Studie an keiner Stelle deutlich formuliert.
Sie müssen aus den Erkenntnissen der Studie im Ergebnis zu einer eindeutigen Aussage kommen, die eine Verträglichkeit bescheinigt oder nicht.

Im Auftrag

Christian Grohmann

Zu 6: Der Begriff *„unwahrscheinlich"* wird vom Duden gleichgesetzt mit *„aller Wahrscheinlichkeit nach nicht anzunehmen, kaum möglich"*. Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu S. 26b ist diese Aussage hinreichend genau. Eine Bewertung als *„unmöglich"* wäre nach meiner Auffassung selbst bei einer noch weiter reichenden Datenlage fachlich nicht statthaft. Gerechtfertigt ist aber eine Gleichsetzung mit der Formulierung: „Eine Entwertung von Flächen im Vogelschutzgebiet ist nach menschlichem Ermessen auszuschließen."

Ihre Einschätzung, der zufolge die Studie an keiner Stelle deutlich formuliere, ob das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestanteilen führen kann, kann ich nicht nur aus den oben genannte Gründen nicht folgen. Die einzelnen geprüften Tatbestände werden in der Studie wie folgt bewertet:

<u>7.1 Baubedingte Störwirkungen</u>

→ abschließender Verweis auf Kap. 7.5

<u>7.2 Bau- und anlagenbedingte Veränderungen der Standortbedingungen</u>

a) Niederschlagsabfluss und Bodenwasserhaushalt

„Den genannten (...) Umgang mit dem Niederschlagswasser vorausgesetzt, sind negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet deshalb auszuschließen."

b) Stoffliche Einträge

ba) *Stickstoffeintrag durch Stäube und Stickoxide*

„Eine Gefährdung des VSG durch Stickstoffeinträge ist nicht zu befürchten."

b) Feinstaub

„Damit können schädliche Einwirkungen (...) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden."

bc) Treibstoff, Öl und andere Wasser gefährdende Schmierstoffe

→ Verweis auf Vorsorgemaßnahmen, da nicht planungsinduziert

<u>7.3 Anlagen- und betriebsbedingte Zerschneidungs- / Barrierewirkungen</u>

„Da für das geplante Logistikzentrum eine dem Bautyp entsprechende Gestaltung zu unterstellen ist (...), sind bau- und anlagenbedingte Zerschneidungs- oder Barrierewirkungen auszuschließen."

<u>7.4 Anlagenbedingte Unterschreitung von Mindestarealen</u>

„Für die vorliegende Studie ist festzustellen, dass eine Unterschreitung von Mindestarealen für Lebensräume im Vogelschutzgebiet Wetterau nicht zu erwarten ist."

<u>7.5 Betriebsbedingte Störwirkungen auf benachbarte Biotope</u>

„Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind (...) nahezu keine negativen Einflüsse durch Störreize auf das Vogelschutzgebiet mehr zu erwarten."

<u>Zusammenfassung:</u>

„Im Ergebnis kann selbst unter worst case-Betrachtung eine nennenswerte Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch Störwirkungen ausgeschlossen werden."

M. E. handelt es sich hierbei durchweg um eindeutige Aussagen. Es werden weder Sachverhalte offen gelassen, noch enthält sich die Studie einer abschließenden Bewertung der einzelnen Tatbestände. Allein die Wahl der Begriffe *„nicht zu erwarten“* oder *„nicht zu befürchten“* als Synonym für *„auszuschließen“* mag diskutabel sein, da sie – in voller Absicht – darauf verzichtet, eine letztendliche und vollständige Wahrheit zu postulieren. Doch dies ist nicht nur ehrlich, sondern auch statthaft. So heißt es in dem bereits zitierten Urteil des BVerwG zur Westumfahrung Halle zur Zulässigkeit, mit Prognosewahrscheinlichkeiten und Schätzungen zu arbeiten: „… denn dies ist nichts anderes als eine in der Wissenschaft anerkannte konservative Risikoabschätzung. Allerdings muss dadurch ein Ergebnis erzielt werden, das hinsichtlich der untersuchten Fragestellung `auf der sicheren Seite´ liegt“ (RN 64).

„Auf der sicheren Seite“ aber liegt auch eine Bewertung, die Spielraum zwischen *„auszuschließen“* und z. B. *„weitestgehend auszuschließen“* lässt. Maßgeblich ist allein, dass die zu vermeidende Eingriffstatbestände fachlich plausibel mit hinreichender (nicht absoluter) Wahrscheinlichkeit verneint werden können. Die letztlich immer verbleibenden Prognoseunsicherheiten tierökologischer Gutachten dürfen also – und wie ich finde, sollten sie das auch – in der Wortwahl des Gutachters Widerhall finden, die im Übrigen weder durch Gesetz noch durch Fachkonventionen vorgegeben ist. Die höchstrichterliche Rechtsprechung jedenfalls steht dem nicht entgegen.

Beschlussempfehlungen

REGIONALBAUERNVERBAND
WETTERAU-FRANKFURT a.M. e.V.

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

Plan ES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Eingang Plan ES
04. FEB. 2019

Friedberg, 01.02.2019

Vorab fristwahrend per FAX: 0641/87736349

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark A 45"

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchten wir zu obigem Projekt als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. aber auch namens unserer betroffenen Mitgliedsbetriebe Einwendungen erheben. Grundsätzlich bleibt es bei unseren Anmerkungen, die wir bereits in der ersten Offenlage geäußert haben. Konkretisierend wollen wir jedoch Folgendes mitteilen.

1. Allgemeine Anmerkungen

1. Betrachtet man die Planunterlagen näher, sind landwirtschaftliche Belange sehr stark beeinträchtigt, denn die vorliegende Planung sieht in erheblichem Umfang eine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen vor.
Die Flächen, die für den Logistikpark REWE genutzt werden sollen, zählen zu ¾ zu den besten Bodenqualitäten Deutschlands mit teilweise über 90 Bodenpunkten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen" sind die Böden in der höchsten Bewertungsstufe 1a klassifiziert.
Es wurde seitens unseres Hauses bereits im Rahmen der 1. Anhörung auf die Bedeutung des § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
E-Mail: info@wetterauer-bauern.de

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

Zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
§ 1a BauGB führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Sie unterliegen aber der Abwägung mit anderen, auch städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen. Da das Erfordernis für den Logistikpark am geplanten Standort nach erfolgter positiver Abweichungsentscheidung durch die Regionalversammlung als nachgewiesen gelten kann, sind die Belange der Landwirtschaft im Falle der Unvereinbarkeit zurückzustellen. Der Planungsträger beabsichtigt gleichwohl, für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe Lösungen zu finden, die ihren Fortbestand sichern.

Trotz Konkretisierungen im Vergleich zur ersten Offenlage genügt die aktuell vorgelegte Planungen dennoch nicht den Anforderungen an eine ausführliche Abwägung im Sinne der aufgezeigten Norm des BauGB.

2. Rechtswidrigkeit der Planung

2.1. Fehlende Rechtsgrundlage

Aktuell ermangelt es der Planung an einer rechtlichen Grundlage.

2. Die Flächen, die für den Logistikpark REWE genutzt werden sollen, zählen zu ¾ zu den besten Bodenqualitäten Deutschlands mit teilweise über 90 Bodenpunkten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen" sind die Böden in der höchsten Bewertungsstufe 1a klassifiziert. Entsprechend kam es im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur eindeutigen Auflage des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass die Umsetzung des Logistikzentrums nur mit der geringstmöglicher Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft zu erfolgen hat. Dies sehen wir bei der aktuellen Planung als nicht gegeben an.

2.2. Fehlende Berücksichtigung planerischer Vorgaben

3. Nach unserem Ermessen wurde bislang die zwingend zu berücksichtigende höchste Bodenqualität des Gebietes nicht ausreichend gewürdigt. Obwohl das Regierungspräsidium Darmstadt die geringstmögliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft eingefordert hat, wurden bei der aktuellen Planung landwirtschaftlich weniger wertvolle Auffüllungsflächen ausgespart und hochwertiger Lössstandorte weiterhin überplant. Somit wird gegen die Auflagen des Regierungspräsidiums verstoßen.
Zudem ist ein Verstoß gegen die Auflagen des RP darin zu sehen, dass im südwestlichen Plangebiet die Bewirtschaftungsschläge unberücksichtigt bleiben und Grenzen der Planungen „verspringen". Auch hierin sind mangels Berücksichtigung der Agrarstruktur rechtswidrige Planungen zu sehen.

2.3. Tangierung von Flurstücken, für die weiterhin ein Vorranggebiet Landwirtschaft besteht

4. Gänzlich rechtswidrig ist die Beanspruchung von Teilen des Flurstückes Flur 15 Flurstück 59/1. Für dieses Flurstück ist teilweise weiterhin das Vorranggebiet Landwirtschaft im Regionalen Flächennutzungsplan bestehend. Eine entsprechende Nutzung ist rechtswidrig, da es der planerischen Grundlage ermangelt.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: info@wetterauer-bauern.de

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

Zu 2.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Bereits im Jahr 2017 wurde ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Am 22.09.2017 wurde es mit Maßgaben von der Regionalversammlung Südhessen beschlossen (Zielabweichungsbescheid vom 26.10.2017). Entsprechend dieser Maßgaben wird derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren die 2. Änderung des RPS/RegFNP für die Gemeinde Wölfersheim durchgeführt. Die Fläche für den Logistikpark wird von „Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und „Grünfläche - Sportanlage" in „Gewerbliche Baufläche, Planung" geändert (ca. 30 ha). Die öffentliche Auslegung gern. § 3 (2)/§ 4 (2) BauGB fand vom 20.11.2018 bis 20.12.2018 statt. Ein abschließender Beschluss wird der Verbandskammer voraussichtlich in ihrer Sitzung am 10.04.2019 und der Regionalversammlung Südhessen voraussichtlich in ihrer Sitzung am 14.06.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Sofern diese Beschlüsse gefasst werden, wird der o.g. Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Beanspruchung wertvoller Böden durch das Vorhaben ist unstrittig, bei Planungen in der fruchtbaren Wetterau aber letztlich unvermeidbar, will man die für den Naturschutz wertvollen Mager- und Feuchtstandorte sowie die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freihalten. Ein völliger Verzicht auf Baumaßnahmen und somit auch auf gewerbliche Großvorhaben würde die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Kommunen in der Region aber nachhaltig in Frage stellen und kann nicht Ziel der Raumplanung sein.
Betont sei, dass erhebliche Teile (23 %) des Plangebiets Verfüllungen des früheren Braunkohleabbaus betreffen, die pedologisch eindeutig geringwertiger sind als rezente Parabraunerden oder Tschernoseme, weshalb eine für die Wetterau letztlich durchschnittliche spezifische Eingriffserheblichkeit gegeben ist.
Der Umweltbericht setzt sich ausführlich und gemäß den Vorschriften des BauGB mit den Folgen des Eingriffs auseinander. Das Bodenschutzgesetz formuliert Ziele und Vorkehrungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, steht dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Zu 4.:Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Vgl. Ausführungen zu 2.

2.4. Agrarstruktur

5. Mehrere landwirtschaftliche Betriebe haben mit deutlichen Flächenverlusten zu rechnen. Bei mehreren uns bekannten Betrieben liegen diese bei ca. 10 % und größer, so dass Existenzgefährdungen bestehen. Bislang ist uns keinerlei Konzeption zur Verhinderung der Existenzgefährdung bekannt. Zwar bemüht sich die Vorhabensträgerin am Bodenmarkt aktiv zu sein, allein der landwirtschaftliche Flächenmarkt vor Ort ist sehr angespannt und Ersatzland de facto nicht vorhanden. Hinsichtlich von Ersatzflächen ist darauf hinzuweisen, dass Flächen geringer Bodenpunktzahl, weit entfernte Flächen und Flächen, die mangels ausreichender Größe nicht sinnvoll ökonomisch bewirtschaftet werden können, jedenfalls als adäquate Ersatzflächen ausscheiden.
Ohne eine Vermeidung von Existenzgefährdungen, ist aber eine entsprechende Planung automatisch ermessenfehlerhaft.
Schon zum jetzigen Zeitpunkt ist eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse einzufordern, um die genaue Betroffenheit der tangierten landwirtschaftlichen Betriebe zu eruieren. Das ledigliche „in-Aussicht-Stellen" einer gutachterlichen Würdigung des Problems ist keinesfalls ausreichend.

3. Konkrete Probleme des Standortes

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

3.1. Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Infrastruktur

6. Im überplanten Gebiet gibt es ein Dränsystem, dessen Funktionsfähigkeit für das ganze landwirtschaftlich genutzte Gebiet wichtig ist. Beeinträchtigungen des Dränsystems mit negativen Folgen für nicht baulich genutzte Ackerflächen sind zwingend zu vermeiden
Zudem sind negative Folgen für die verbleibenden Ackerflächen durch Kappung von Feldwegen zu vermeiden. Schließlich ist schon im Vorwege festzuhalten, dass eventuelle Schädigungen an landwirtschaftlichen Wegen jedenfalls entschädigt werden.
Konkret zum betroffenen landwirtschaftlichen Wegenetz wollen wir folgendes anmerken:
Die aktuellen Planungen einer Einzäunung und einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen an den Grenzen zur freien Feldflur ist abzuändern. Die Einzäunung führt auf Grund der Nähe zum Hauptwirtschaftsweg u.U. zu Beeinträchtigungen der Erschließung, da ein Begegnungsverkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge, insbesondere auch mit Anhängern und Anbaugeräten stark erschwert oder unmöglich gemacht werden könnte. Der Zaun sollte daher auf einen Abstand von 3 Metern zum Wegenetz zurückgenommen werden.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: info@wetterauer-bauern.de

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

Zu 5.:Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Einige der hauptbetroffenen Betriebe haben mit dem Bewirtschaftungsjahr 2017/18 bereits im Vorfeld Ersatzland zur Verfügung gestellt bekommen. Zwei Betriebe jeweils zwei ha: dies entspricht bei dem einem Betrieb einem Ersatz von knapp einem Drittel des zukünftigen Flächenverlustes, bei dem anderen hauptbetroffenen landwirtschaftlichen Betrieb von knapp über einem Drittel des zukünftigen Flächenverlustes.

Ein weiterer hauptbetroffener landwirtschaftlicher Betrieb hat ca. 1 ha seit dem Bewirtschaftungsjahr 2017/18 zur Verfügung gestellt bekommen. Dies entspricht einem Ersatz von über der Hälfte des zukünftigen Flächenverlustes.
Durch weitere Maßnahmen der Gemeinde wie z.B. dem Ausbau der Drainagen im Bereich des Bruchgewanns wurden strukturverbessernde Maßnahmen für die Landwirtschaft durchgeführt.

Die Vorhabenträgerin ist nach wie vor zuversichtlich, dass die betroffenen Betriebe ausreichend Ersatzflächen zur Verfügung gestellt bekommen. Somit ist aus Sicht des Vorhagenträgers zum jetzigen Zeitpunkt eine gutachterliche Betroffenheitsanalyse verfrüht.
Ob Schluss letztendlich Existenzgefährdungen vorliegen werden, steht im Moment nicht fest. Daher liegt zum jetzigen Zeitpunkt auch keine automatisch ermessensfehlerhafte Planung vor.
Kontakte zu zwei landwirtschaftlichen Gutachtern wurde hinsichtlich einzelner Fragestellungen bereits aufgenommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten wird für das landwirtschaftliche Wegenetz eine Beweissicherung durchgeführt. Entstandene Schäden werden durch den Verursacher beseitigt.
Hinsichtlich der Sicherstellung der vorhandenen Qualität des Drainagesystems gibt es zwischen dem bauleitenden Ingenieur, dem Drainageverband und dem Bodengutachter verbindliche Absprachen bzw. Regelungen in der Tiefbauausschreibung.
Hinsichtlich der Aufrechterhaltung eines sinnvollen landwirtschaftlichen Wegenetzes befindet die Gemeinde in Abstimmung mit dem örtlichen landwirtschaftlichen Berufsstand.

Die großkronigen Bäume sollen im Rahmen eines abgestuften Aufbaus nur in den hinteren Reihen angepflanzt werden. Diese sind zur Eingrünung des Gebäudes notwendig und werden aufgrund ihres zurück gesetzten Standorts die landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ beeinflussen.
Grundsätzlich sind die Einfriedungen am inneren Rand der Eingrünungsflächen vorgesehen. Nur dort, wo es aus haftungsrechtlichen oder anderen Gründen nicht möglich ist, den Zaun nach Innen zu versetzen, wird dieser auf die äußere Grundstücksgrenze gesetzt (unter Beachtung des Schwengelrechts). Die bisherigen Wegebreiten bleiben bestehen.

Hinsichtlich der zeitlichen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Wege wurde bereits eine Veranstaltung mit allen Anliegern der zukünftigen Kanaltrasse durchgeführt. Zum einen wurde ein Umwegeplan vorgestellt, der allen zur Übermittlung per Mail angeboten wurde; zum anderen wurde angeboten, den sich ständig aktualisierenden Zeitplan über die Inanspruchnahmen der landwirtschaftlichen Wege allen Interessierten per Mail durch den bauleitenden Ingenieur nach erfolgter Aktualisierung jeweils erneut zukommen zu lassen.

Genauso sollte auf das Setzen von großkronigen Bäumen verzichtet werden. Diese werfen Schatten und bilden ein großes Wurzelwerk. Beides führt zu negativen Einflüssen bei den benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücken oder behindert unter Umständen den freigängigen landwirtschaftlichen Verkehr auf den Wegeparzellen. Es wird daher vorgeschlagen alternativ bspw. durch die Anlage von Blühstreifen eine ökologische Aufwertung vorzunehmen, die jedoch keine agrarstrukturellen Nachteile mit sich bringt.
Die Wirtschaftswege, die durch Spülbohrungen oder Kanalbau beeinträchtigt werden müssen jedenfalls so ertüchtigt werden, dass die Erschließungsfunktion vollumfänglich bestehen bleibt. Ferner sind Arbeiten und Inanspruchnahmen während der Hauptwirtschafts- und der Erntezeit jedenfalls zu vermeiden. Entsprechende Arbeiten sollten zudem jedenfalls mit dem landwirtschaftlichen Berufsstand koordiniert werden.

3.2. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

7. Grundsätzlich wird begrüßt, dass der notwendige Ausgleich maßgeblich durch Ökopunkte geschieht, und ein doppelter Flächenverlust der Landwirtschaft vermieden wird. Dennoch muss angemerkt werden, dass verbleibende Maßnahmen aus Sicht der Landwirtschaft noch optimiert werden können und jedenfalls einer genauen Absprache mit den tangierten Landwirten und den zuständigen Behörden bedürfen.

3.3. Erdaushub

8. Anfallender Erdaushub ist auf Grund seiner hervorragenden Qualität der örtlichen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, damit diese bodenverbessernde Maßnahmen, bspw. auf alten (schlecht) rekultivierten Tagebauflächen, durchführen kann.
Daher ist mit dem Mutterboden sorgsam umzugehen und dieser gesondert gelagert werden. Dieser Komplex sollte jedenfalls fachmännisch beraten und begleitet werden.

4.Fazit

9. Grundsätzlich sehen wir momentan erhebliche Abwägungsmängel in der Planung.
Da eine Bebauung dem Regionalplan bzw. entsprechenden Auflagen des Regierungspräsidiums Darmstadt widerspricht, ist der vorgelegte Bebauungsplan momentan ohne rechtliche Grundlage und schon aus diesem Grunde aktuell nicht umsetzungsfähig. Zudem führen aktuelle Existenzgefährdungen zu einer Rechtswidrigkeit der Planung.
Sollte sich zeigen, dass durch Nachbesserung die Planung realisiert wird, sind die landwirtschaftlichen Belange, die durch den Bau tangiert werden, zwingend zu berücksichtigen.

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: info@wetterauer-bauern.de

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die angesprochenen CEF-Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen durchzuführen. Sie zielen – anders als Blühstreifen oder Lerchenfenster – bewusst auf eine flächenhafte landwirtschaftliche Nutzung ab, die auch eine Vermarktung der Feldfrucht ermöglicht. Die Bewirtschaftung erfolgt durch einen örtlichen Landwirt, sodass eine Belastung für die Agrarstruktur hieraus nicht erwächst.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auch die Vertreter der Landwirtschaft haben darum gebeten, dass der vom Plangrundstück zu verbringende Boden aufgrund seiner Bodenqualität auf andere Grundstücke insb. in der Gemeinde Wölfersheim ausgebracht wird. Die Verbringung des Bodens ist ein genehmigungspflichtiger Prozess und wird gutachterlich begleitet. Die zuständige Behörde wird in die Planung einbezogen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zurückgewiesen.
Die Ausführungen zum angeblichen Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB liegen neben der Sache. Sie verkennen, dass mit Bescheid des RP Darmstadt vom 26.10.2017 die Zielabweichung von den nebenstehend beschriebenen Zielen des Regionalplans Südhessen/RegFNP zugelassen, später mit Sofortvollzug ausgestattet und schließlich mit der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 gemäß Beschluss der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 10.04.2019 umgesetzt wurde. Damit liegt kein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB vor. Der Bebauungsplan entwickelt sich vielmehr aus dem RegFNP.

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

Mit freundlichen Grüßen

Florian Dangel
Regionalgeschäftsführer

Geschäftsstelle Friedberg
Homburger Straße 9
61169 Friedberg (Hessen)
Telefon: 06031-91752
Telefax: 06031-770304
Email: info@wetterauer-bauern.de

1. Vorsitzende
Andrea Rahn-Farr

Geschäftsführer
Florian Dangel

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Plan.ES Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Schade / Frau Braumann
Ihre Nachricht: 13.12.2018
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1526
Telefax: +49 69 2577-1547
Kraska@region-frankfurt.de

6. Februar 2019

Wölfersheim 3/19/Bp
Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A 45" im Ortsteil Berstadt,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der Bebauungsplanentwurf weicht mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (ca. 30 ha) vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), der diesen Bereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und „Grünfläche – Sportanlage" darstellt, ab. Damit er als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich. Bereits im Jahr 2017 wurde ein Abweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Am 22.09.2017 wurde es mit Maßgaben von der Regionalversammlung Südhessen beschlossen (Zielabweichungsbescheid vom 26.10.2017). Entsprechend dieser Maßgaben wird derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren die 2. Änderung des RPS/RegFNP für die Gemeinde Wölfersheim durchgeführt. Die Fläche für den Logistikpark wird von „Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und „Grünfläche – Sportanlage" in „Gewerbliche Baufläche, Planung" geändert (ca. 30 ha). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2)/§ 4 (2) BauGB fand vom 20.11.2018 bis 20.12.2018 statt. Ein abschließender Beschluss wird der Verbandskammer voraussichtlich in ihrer Sitzung am 10.04.2019 und der Regionalversammlung Südhessen voraussichtlich in ihrer Sitzung am 14.06.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Sofern diese Beschlüsse gefasst werden, wird der o.g. Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen.

Darüber hinaus haben wir zum Bebauungsplanentwurf folgenden Hinweis:

2. Zum Verfahren nach § 4(1) BauGB hatte der Verband angeregt, in die textlichen Festsetzungen Teil C (Kennzeichnungen und Hinweise) zu übernehmen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Aus der Behandlung der Stellungnahme geht hervor, dass dem gefolgt werden sollte, es wurde aber nicht umgesetzt. Wir bitten, dies nachzuholen. Unter der Voraussetzung, dass das wasserrechtliche Verfahren bezüglich der Niederschlagswasserableitung und evtl. weiterer erforderlicher Vorgaben erfolgreich zum Abschluss

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

gebracht wird, bestehen aus Sicht Wasser / Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

In Zusammenhang mit unserem Abstimmungsgespräch am 01.02.2019 halten wir noch einmal Folgendes fest:

3. – Die im Rahmen der Zielabweichung erstellte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (IBU 07/2017) nennt eine zur Minimierung der betriebsbedingten Eingriffsauswirkungen notwendige randliche Anwallung von 1,5 m, um die Störung durch Lichtkegel der LKW bzw. PKW, Schallabstrahlung und Belastung durch Stäube (Fahrzeugabrieb, Abgase etc.) auf das in 300 m entfernte Vogelschutzgebiet „Wetterau" sowie die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Rastgebiet für Zugvögel, Nahrungshabitat) so gut wie möglich zu minimieren. Diese Anwallung ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

4. – In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist auf die erneute Begehung der Eingriffsflächen vor Baubeginn/Baufeldräumung bzgl. der Prüfung auf die planungsrelevante Art Feldhamster zu verweisen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ausschließen zu können. Im Falle eines positiven Nachweises von Feldhamstern sind diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in angrenzende Flächen zu vergrämen oder in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln.

5. – Die detaillierte Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (Lage und Abgrenzung der Flächen am Schwarzenberg, Bewirtschaftungs- und Monitoringkonzept, etc.) ist in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen bzw. in einem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde bis zum Beschluss des Bebauungsplans festzusetzen. Eine Anpassung der aktuellen Flächengröße (4,13 ha anstatt 3,5 ha) sowie weitere erfolgte Änderungen sind in den Umweltbericht zu übernehmen.

6. – Das Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung wird begrüßt und ist ebenfalls in die textlichen Festsetzungen oder den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Kraska

Sibylle Kraska
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.
Die angesprochene Anwallung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine erneute Klärung möglicher Feldhamstervorkommen erfolgt im Vorfeld der Wiederaufnahme der archäologischen Untersuchungen, weitere Begehungen ggf. vor Aufnahme der Baumaßnahmen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert und inhaltlich in den Umweltbericht aufgenommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Umweltbaubegleitung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.