

Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan
„Logistikpark Wölfersheim A 45“

Teil III

Beschlussempfehlungen zu der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 S.1 BauGB (Frist bis zum 13.05.2019) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Wölfersheim und Gießen im Mai 2019

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

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

BUND KV Wetterau, Dr. Werner Neumann, Stammheimer Straße 8b, 63674 Altenstadt und Doris Jensch, NABU KV Wetterau e.V. (11.05.2019)
BÜNDNIS 90 Die Grünen, Fraktion in der Gemeindevertretung Wölfersheim Dr. Franz Grolig, Michael Rückl (12.05.2019)
Deutsche Telekom Technik GmbH (08.05.2019)
Gemeindevorstand Echzell (02.05.2019)
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau (09.05.2019)
Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement Gelnhausen (13.05.2019)
IHK Gießen-Friedberg (10.05.2019)
Kreisausschuss Wetteraukreis, FD 4.1 Kreisentwicklung (08.05.2019)
Oberhessengas Netz GmbH (29.04.2019)
Ortslandwirt Berstadt, Herr Andreas Storck, Friedhofsweg 2, 61200 Wölfersheim, Ortsbauernverband Berstadt (OBV), Herr Sven Dieffenbach und Herr Lutz Kreß (Vorsitzender des OBV), Beundestraße 29, 61200 Wölfersheim (10.05.2019)
Jagdgenossenschaft Berstadt, Herr Bernd Jäger, Berstadt, Waschgasse 26, 61200 Wölfersheim (10.05.2019)
Dränverband Wölfersheim, Herr Bernd Jäger, Berstadt Waschgasse 26, 61200 Wölfersheim (10.05.2019)
OVAG Netz GmbH, Planung und Projektierung (07.05.2019)
PLEdoc GmbH (09.04.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (16.05.2019)
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt Main (11.05.2019)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (30.05.2019)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement Büdingen (12.04.2019)
Avacon Netz GmbH (16.04.2019)
Deutsche Bahn AG (06.05.2019)
Gemeindevorstand Rockenberg (02.05.2019)
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (11.04.2019)
Magistrat der Stadt Bad Nauheim (07.05.2019)
Magistrat der Stadt Hungen (30.01.2019)
Magistrat der Stadt Reichelsheim (10.04.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (13.05.2019)
Rhein-Main Verkehrsverbund (17.04.2019)
Unitymedia (08.05.2019)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen:

Botanische Vereinigung
Bundesamt für Infrastruktur
Hessen Forst, Forstamt Nidda
Hessische Gesellschaft für Ornithologie Echzell
Hessen Forst
hessenArchäologie
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
Landrat Wetteraukreis Straßenverkehrsbehörde
Magistrat der Stadt Friedberg
Magistrat der Stadt Münzenberg
Magistrat der Stadt Nidda
Naturschutzbund Deutschland
OVAG, Geschäftsbereich Wasser
Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, Wasserwerk Inheiden
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Wölfersheim
Uniper Kraftwerke GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V.
Verkehrsgesellschaft Oberhessen
Wanderverband
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Eingang PlanES

13. MAI 2019

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

IHRE REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel
DURCHWAHL +49 6181 89-8211
DATUM 08.05.2019
BETREFF Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim“, Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.01.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Dieter Apel

i.A.

Uwe Eller

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF330
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Anschrift
Telefonkontakt
Info
Aufsichtsrat:

Deutsche Telekom Technik GmbH (08.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der angesprochenen Stellungnahme vom 10.01.2018 wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Baugebiets mit neuen Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten ist und dass eine unterirdische Erschließung nur bei Ausnutzung einer koordinierten Erschließung möglich ist. Zudem wird neben allgemeinen Hinweisen, die den Vollzug betreffen darum gebeten, die Deutsche Telekom AG frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen ist.

Es sei jedoch bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Wölfersheim sich nachdrücklich gegen eine oberirdische Versorgung ausspricht, wobei nicht verkannt wird, dass die Deutsche Telekom im Rahmen der Erbringung von Universaldienstleistungen die kostengünstigste Methode wählen kann und ggf. anfallende Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

Insgesamt wird hier ausschließlich der Vollzug des Bebauungsplans angesprochen, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz durchgeführt werden kann.

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



Der Gemeindevorstand | Lindenstraße 9 | 61209 Echzell

Mit Zustellnachweis
Plan ES
Frau Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Internet: www.echzell.de
Telefon: 06008/9120-0
Telefax: 06008/9120-25
Bearbeiter/in: Herr Fahrenbruch
Durchwahl: 22
E-Mail: J.Fahrenbruch@Echzell.de
Unser Zeichen: mo/jf
61209 Echzell, 2. Mai 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“ – Erneute Offenlage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nachfolgend gibt die Gemeinde Echzell ihre Stellungnahme im Rahmen der erneuten 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.

Gemeinde Echzell (02.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.

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

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horiolftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51WER
Umsatzsteuer-ID: DE94ZZ00000040472

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



2. **A. Fehler im Beteiligungsverfahren/ Offenlage**
Im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 21.12.2018 bis 01.02.2019 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 waren überhaupt keine Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung einzusehen.
Die vorgenannten institutionellen Stellungnahmen wurden nunmehr in der erneuten Offenlage ausgelegt, jedoch nicht die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Bei einer Einsichtnahme am 23.04.2019 im Rathaus in Wölfersheim wurde zudem festgestellt, dass keine Stellungnahmen auf die Offenlage vom 21.12.2018 bis 01.02.2019 ausgelegt wurden, obwohl diesbezüglich zahlreiche und vor allem aktuellere Stellungnahmen vorgelegen haben müssen. Schon die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Offenlage enthält keinerlei Hinweis auf die aktuellen Stellungnahmen aus der 1. Offenlage. Diese Stellungnahmen dürften aber „wesentlich“ im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sein, da die Erforderlichkeit der erneuten Offenlage u.a. mit dem Inhalt dieser Stellungnahmen begründet wurde. Die Offenlage der Bauleitplanung ist damit unvollständig. Sie ist erneut durchzuführen, da sonst ein wichtiger Verfahrensschritt nicht rechtmäßig durchgeführt wurde.
- 3.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuernummer: 020 226 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

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.

In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.03.2019 wird explizit darauf hingewiesen, dass neben den öffentlich ausgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen weitere Arten der umweltbezogenen Stellungnahmen vorliegen, namentlich eine Vielzahl von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Benennung der dort angesprochenen Themen „Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer Willkür“ und das sich viele BürgerInnen der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen haben. Das Vorgehen ist nicht zu beanstanden.

In der Bekanntmachung sowie in den Planunterlagen wird die erneute Offenlage begründet und die wesentlichen Inhalte benannt:

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

Es sind nur umweltbezogene wesentliche Stellungnahmen ausgelegt worden. Wesentlich im Sinne des Gesetzes waren dabei nicht die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, weil diese zum weit überwiegenden Teil aus der "Mustereinwendung" des BUND bestand, die Einwendungen des BUND jedoch offen lagen.



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

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. Gegen die Zielabweichungsentscheidung ist eine Klage des BUND anhängig. Zwar wurde die Klage erstinstanzlich zurückgewiesen, jedoch bestehen gute Erfolgsaussichten im anhängigen Berufungsverfahren.

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 4.: 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 Verbandsversammlung 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 Zielabweichungsbescheid ist im Übrigen gegenüber der Gemeinde Echzell bestandskräftig geworden, so dass sie im Bauleitplanverfahren Tatbestandswirkung gegenüber der Gemeinde Echzell entfaltet.

Die Auffassung der Gemeinde Echzell, die Berufung des BUND gegen die Zielabweichung habe gute Erfolgsaussichten, wird nicht geteilt. Immerhin wurde die Klage erstinstanzlich als unzulässig abgewiesen.

Der benannte Grundsatz der Regionalplanung ist der Abwägung zugänglich. Hinsichtlich des Erfordernisses der weitgehenden Minimierung der Verkehrsauswirkungen auf Siedlungs- und Erholungsräume sowie von Ortsdurchfahrten, erfüllt die Planung diesen Grundsatz. Eine intermodale Anbindung war nicht notwendig, da nur Güter im Warenein- und -ausgang bewegt werden, die weder im Luftverkehr, auf dem Wasser oder der Schiene transportiert werden.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



5. **III. Rechtswidrigkeit wg. Abwägungsdefiziten in der Bauleitplanung**
Die nachfolgend aufgeführten fehlerhaften planerischen Abwägungen in Bezug auf die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Belangen 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 weiterhin 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.
Der in der Begründung zum Bebauungsplan nun eingefügte Absatz (siehe dort S. 22 oben), dass ein Direktanschluss des Plangebietes an die B455 geprüft worden, aber von Hessen Mobil verworfen worden sei, ist angesichts der ebenfalls in der erneuten Offenlage einzusehenden Stellungnahme von Hessen Mobil vom 19.01.2018 nicht glaubwürdig. In der Stellungnahme wurde vielmehr die Errichtung sowohl einer Abfahrt als auch einer Zufahrt auf die K181 abgelehnt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Hessen Mobil sehr wohl zumindest eine der beiden Erschließungseinmündungen an der B455 in Betracht gezogen hat.
Die Planungen beziehen sich hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung weiterhin auf eine Verkehrsuntersuchung der T+T Verkehrsmanagement GmbH, Dreieich zur „Entwicklung eines Logistikstandortes an der K181 bei Wölfersheim (Stand Nov. 2018)“. Dieses wurde in der erneuten Offenlage unverändert vorgelegt. 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.
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
- 7.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FR1
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE48 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMDHDE5FXXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9268 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5188 1618 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuernummer: 020 228 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
Der zulässige Störgrad wird mitbestimmt durch die Aufzählung in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Dort sind explizit Lagerplätze und Lagerhäuser genannt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 131. EL Oktober 2018, § 8 BauNVO Rn. 11).

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. 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).

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



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 vorbeifahrenden 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.

9. **2. Erschließung – Entwässerung und Grundwasserschutz**
Ausweislich der Begründung zum B-Plan-Entwurf geht die Gemeinde Wölfersheim selbst von Auswirkungen Planung auf das Grundwasser aus. So sind durch die Tiefbaumaßnahmen das Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser zu befürchten (vgl. Begründung zum B-Plan, Ziff. 10.2.11, S. 41). Obwohl die Bauleitplanung sonst sehr konkret das „REWE-Projekt“ berücksichtigt, sieht sie sich an dieser Stelle nicht in der Lage mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen. Die von der Bauleitplanung offensichtlich akzeptierten Beeinträchtigungen sowie das erhöhte Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser während der Bautätigkeit (vgl. Ziff. 10.2.12, S. 41) 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

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0080 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REFW
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE272700000
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

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.

Es wird erneut auf die Entscheidung des BVerwG vom 13.12.2018 verwiesen.

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 Rückhalteumde dem Einzugsgebiet wieder zugeleitet. Hierbei ist auch von einer zumindest teilweisen Versickerung auszugehen, so dass 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 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.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



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 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 nachhaltig umgesetzt werden soll. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist zu befürchten. Insbesondere die enormen Tiefbaumaßnahmen, die zur Realisierung des Projekts notwendig wären, lassen diese Annahme zu.

3. Schutzgut Mensch und Gesundheit

12. 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. 20, 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. S. 34 der Begründung zum B-Plan). 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. Auch die nunmehr vorgelegte Schalltechnische Untersuchung beschäftigt sich mit dieser Frage nicht und kann die Annahme einer Lärmreduzierung am „Römerhof“ nicht plausibel begründen.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE5FXXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDEFFXXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuer-ID: DE94ZZZ00000040472

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 Heilquellenschutzbezirks 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 Geschwindigkeitsregelungen 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.

In die Lärmprognose eingerechnet im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist die Geschwindigkeitsreduzierung nicht, sie wird, wenn sie kommt, jedoch faktisch die Lärmbelastung des Römerhofs weiter reduzieren.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



- 15. 4. Landschaftsbild**
Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nicht hinreichend berücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB). Zwar darf es als Erfolg der Stellungnahme der Gemeinde Echzell aus der 1. Offenlage verzeichnet werden, dass sich nunmehr die Bauleitplanung überhaupt mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nebst Vorlage einer „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ beschäftigt und selbst die erhebliche Beeinträchtigung anerkennt. Es folgen daraus jedoch nicht die korrekten bauleitplanerischen Konsequenzen. Die Festsetzungen im B-Plan-Entwurf sind jedenfalls 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.
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.

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE5FXXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horloffal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuer-Nummer: 020 226 30097
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

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.

Es wird nicht begründet, inwieweit die Festsetzungen nicht geeignet seien, die Eingriffe in das Landschaftsbild im Rahmen des Möglichen zu minimieren. Der Bebauungsplan sieht eine durchgehende Eingrünung in einer auch für Logistikbetriebe nicht üblichen Tiefe vor, muss aber auch den Bedürfnissen der Landwirtschaft nach Produktionsflächen gerecht werden. Es ist im Übrigen unrichtig, dass die Bauleitplanung (hier: der Umweltbericht) sich erst nach der 1. Offenlage mit den Eingriffen in das Landschaftsbild auseinandergesetzt habe. Diese wurden schon zum Vorentwurf als erheblich erkannt. Ergänzt wurde mit der Zusatzbewertung Landschaftsbild „lediglich“ ein monetärer Aufschlag auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf.

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.

Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



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 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 Rechtsschutz ersuchen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



W. Mogk
Bürgermeister

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, die interkommunale Abstimmung stattgefunden hat, mit dem Ergebnis, dass die geschützten Belange der Gemeinde Echzell gewahrt bleiben und auch im Übrigen die planungsrechtlichen Anforderungen eingehalten hat.

90

Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:

Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE33XXX
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0000 0071 9266 07, BIC: PBNKDE33XXX
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5196 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE272700000
Gläubiger-ID: DE94ZZ00000040472



EVANGELISCHE KIRCHE
IN HESSEN UND NASSAU

EVANGELISCHES DEKANAT WETTERAU
Postfach 10 02 16 · 61142 Friedberg

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

Per Mail an

beteiligungsverfahren.logistikpark@plan-es.com

Gemeinde Wölfersheim	
Eing.:	13. Mai 2019
Stelle	<i>[Handwritten Signature]</i>

DEKANAT WETTERAU
Wolfgang Dittrich
Referent für
gesellschaftliche Verantwortung

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

Az

9. Mai 2019

Stellungnahme und Einwendung zum Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG

1. Nach erneuter Offenlage des Bebauungsplans bleibt festzustellen, dass die bisherigen vom Evangelische Dekanat Wetterau vorgebrachten Einwendungen keine ernsthafte Beachtung bzw. Auseinandersetzung gefunden haben.
Die ausgewählte Fläche muss als landwirtschaftliche Vorrangfläche erhalten bleiben.
Unsere bisher vorgebrachten Argumente werden von uns somit erneut in das Verfahren eingebracht:
2. 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 sie diese erhalten und im Wandel behutsam weiterentwickeln soll. Tut er dies nicht, führt das zu deren 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 CO₂. Daneben erfüllen solche Böden einen Kühlungseffekt für eine ganze Region.
Vor dem Hintergrund all dessen sind intakte Böden in einer offenen Auenlandschaft wichtig.

Der Logistikpark Wölfersheim soll weiterhin auf einer Fläche von 30 ha in genau dieser Auenlandschaft entstehen, die zu einem Großteil aus genau solchen hervorragenden Böden besteht. Mit der Bebauung der Fläche wird diese hochwertige Bodengüte unwiederbringlich zerstört und der Nutzung durch die Landwirtschaft entzogen. Daneben verliert dieser 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 Ackerfläche erreicht werden.
3. Der bisher im regionalen Flächennutzungsplan vorgesehene Vorbehalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ist logisch und konsequent. Vor dem Hintergrund eines geforderten nachhaltigen Handelns muss die Zerstörung dieses wertvollen Ackerbodens als unverantwortbar bezeichnet werden.
4. 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.:

[Handwritten Signature]

Dekan Volkhard Guth, Pfr.

Ev. Regionalverwaltung Wetterau · Evangelische Bank eG · IBAN DE29 5206 0410 0004 1002 55 · BIC GENODEF1EK1

Evangelische Kirche in Hessen und Nassau (09.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vgl. Ausführungen zu Ziffer 1

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Alternativenprüfung verkennt der Einwender, dass eine Versiegelung von Boden nicht erfordert, dass diese alternativlos ist. Offensichtlich wird das Abwägungsgebot dahingehend missverstanden oder fehlinterpretiert. Dieses erfordert, dass alle Belange betrachtet und insgesamt in eine Abwägung gestellt werden, wobei der Plangeber berechtigt ist, bestimmten Belangen einen Vorzug zu geben. Das „Überwinden“ einzelner Belange, z.B. derer der Landwirtschaft durch den Nachweis, dass es gar nicht anders geht, ist dafür nicht notwendig. Zudem verkennt der Einwender, dass es sich bei der Prüfung von Alternativen im Hinblick auf die Umweltbelange nicht um die Prüfung handelt, ob und in welchem Umfang das Projekt an diesem Standort notwendig ist. Vielmehr bezieht sich diese Alternativenprüfung nur darauf, ob im Rahmen der konkreten Planung z.B. sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

Gemeinde Wölfersheim „Logistikpark Wölfersheim A 45“– Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

Einer echten Alternativenprüfung wie z.B. im Planfeststellungsverfahren oder gar nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bedarf es gerade nicht. Da eine Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung zudem nur ihr eigenes Gemeindegebiet berücksichtigen kann, ergibt sich denklogisch, dass sich Aussagen zur Alternativplanung auch nur auf das Gemeindegebiet beschränken. Die überregionale Alternativenprüfung hat einerseits auf Ebene der Regionalplanung und auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden.

Bezogen auf das Gemeindegebiet wurden vorab besiedelte Flächen ausgeschlossen, um Ortsdurchfahrten zu vermeiden. In bestehenden Gewerbeflächen waren die erforderlichen 30 ha nicht verfügbar. Jede Alternativfläche in kurzer Erreichbarkeit der A45 hätte ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.



DURCHSCHRIFT

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

Aktenzeichen 34c2-19-012512-BE13.01.2

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wölfersheim
Postfach 11 43
61198 Wölfersheim

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

Datum 13. Mai 2019

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim

Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A45", in der Gemarkung Berstadt

erneute Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage gemäß §3(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, 13.12.2018 und 01.04.2019

unsere Stellungnahmen vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 und vom 01.02.2019, Az.: 34c2-18-011232-BE13.01.2

gemeinsame Besprechungen am 22.01.2018 und 05.11.2018 bei Hessen Mobil Außenstelle Schotten sowie am 14.08.2018 und 12.02.2019 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:*

In den erneut vorgelegten Bebauungsplanunterlagen sind die Einwende unserer Stellungnahme vom 01.02.2019, Az.: 34c2-18-011232-BE13.01.2 grundsätzlich eingearbeitet worden.



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (13.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wölfersheim "Logistikpark Wölfersheim A 45" – Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

2.

Die Aussagen unserer Stellungnahmen vom 19.01.2018, Az.: 34c2-18-0001-BE13.01.2 und vom 01.02.2019, Az.: 34c2-18-011232-BE13.01.2:

- ▶ die Vorlage richtlinienkonformer straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen gemäß RE / Lichtsignaltechnischer Unterlagen
 - an den Wetteraukreis als Straßenbaulasträger der K181 für den Ausbau der Kreisstraße
 - an Hessen Mobil als Straßenbaulasträger der B455 für den Ausbau der Bundesstraße 455 und die Knotenpunkte BABA45/B455 sowie den Knotenpunkt B455/K181
 - ▶ den Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer (Vorhabenträger REWE) und dem Wetteraukreis und die Kostentragung für den erschließungsbedingten Ausbau der Kreisstraße 181
 - ▶ den Abschluss der vertraglichen Regelung zwischen dem Vorhabenträger REWE und Hessen Mobil für alle erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Bundesstraße 455 und der o.g. Knotenpunkte
 - ▶ die Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde für die Lichtsignalanlagen an den v.g. Knotenpunkten
 - ▶ die Ab- und Einleitung von Wässern auf Straßengelände
 - ▶ die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße 181 und der Bundesstraße 455
 - ▶ die Unter- und Erhaltungslast für Bepflanzungen entlang der klassifizierten Straßen durch die Gemeinde/Vorhabenträger und deren dauerhafte Pflege vom Plangrundstück (REWE) aus
 - ▶ bei Bepflanzungen die dauerhafte Freihaltung des seitlichen Lichttraumprofils zu den klassifizierten Straßen
 - ▶ den Abschluss eines Gestattungs- bzw. Sondernutzungsvertrages auf entsprechenden Antrag des Leitungsbetreibers für die Querung der BABA45 mit einer SW-Leitung
 - ▶ die teilweise innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 181 befindliche geplante Lärmschutz Anlage
 - ▶ die Emissionen der Straßen des überörtlichen Verkehrs
- betreffend, behalten vollinhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB
§§ 4, 7a, 8, 8a, 11 FStrG
§§ 16, 19, 20, 21, 27, 47 HStrG

3.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Gliederungspunkt 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung, 4.3 Äußere Erschließung beschrieben, dass: es "angestrebt wird, das Plangebiet auch mit dem Rad zu erreichen. Wünschenswert ist eine Erreichbarkeit aus Wölfersheim, Geisenheim und Berstadt zu gewährleisten. Ggf. lässt sich dies unter Einbeziehung der vorhandenen Trasse des Wetterauer Seepfadenrundweges erreichen. Die hierzu erforderlichen möglichen Anbindungen werden derzeit geprüft."

Alle diesbezüglichen Überlegungen, sofern ein Wegeverlauf entlang von klassifizierten Straßen in Betracht gezogen wird, sind ebenfalls im Detail mit Hessen Mobil anhand richtlinienkonformer Planunterlagen abzustimmen sowie dann entsprechend vertraglich zwischen den Wegeeigentümern zu vereinbaren. Werden Wege neu angelegt, ist Baurechtschaffung erforderlich.

Rechtsgrundlage: §§ 17ff. FStrG
§§ 29, 33ff. HStrG

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu sämtlichen angesprochenen Aspekten haben bereits Abstimmungen mit HessenMobil stattgefunden, bei denen das weitere Vorgehen einvernehmlich festgelegt wurde.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil wird frühzeitig in die diesbezüglichen Abstimmungen einbezogen.

4. In Flur 8, auf den Flurstücken 64 bis 69 der Gemarkung Wölfersheim sind gemäß Punkt 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange, Artenschutz und Kompensation Maßnahmen vorgesehen. Wir weisen unter Bezugnahme auf die benannten Ziele der geplanten Bewirtschaftung dieser Flächen darauf hin, dass sich diese in direkter Nachbarschaft zur freien Strecke der Landesstraße 3354 befinden. Auf der Landesstraße führt Hessen Mobil im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Unter- und Erhaltungsarbeiten durch. Dies umfasst auch den Winterdienst, der mit dem Einsatz von Salz und/oder Sole verbunden ist.

5. Unter Gliederungspunkt 7 Immissionsschutz 7.1 Lärmimmissionen der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Verkehrslärm beschrieben, dass: "für den Römerhof keine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten ist. An diesem Wohnhaus im Außenbereich ergeben sich geringfügige Reduzierungen der Lärmbelastungen, was zum einen aus der Abrückung des entfernteren Fahrstreifens durch den Umbau der K 181 als auch der geringeren Höchstgeschwindigkeit resultiert. Selbst unter Beibehaltung der zul. Höchstgeschwindigkeit mit 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw würde sich eine maximale Erhöhung der Lärmbelastung mit weniger als 1 dB(A) und damit deutlich unter der Hörschwelle ergeben." Wir weisen darauf hin, die Regelung/Festsetzung von zulässigen Höchstgeschwindigkeiten der Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde unter Beteiligung von Polizei und der zuständigen Straßenbaubehörde bedarf. Eine der Fachbehörde vorgreifende Regelung im Rahmen von Gutachten oder im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Wir bitten die entsprechenden Aussagen ersatzlos aus den Bebauungsplanunterlagen herauszunehmen.

6. Hinsichtlich der unter dem Gliederungspunkt 8 Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Energieeinsparung in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen, ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auf den umgebenden klassifizierten Straßen sicherzustellen, dass Blendwirkung auf die klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.

Rechtsgrundlage: § 4 FStrG
§ 47 HStrG

2. *Fachliche Stellungnahme:*

7. 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.

8. b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:*
Erneut bitten wir um Einbeziehung der südlichen BAB A45 - Rampe zur Schaffung des Baurechts in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie am gemeinsamen Besprechungstermin am 05.11.2018 im Rahmen der Vorstellung der Verkehrssimulation andiskutiert, so dass im Bereich der Ausfahrt auf die B455 eine Aufstellung getrennt in beide Fahrtrichtungen möglich wird (siehe unsere Stellungnahme vom 01.02.2019, Az.: 34c2-18-011232-BE13.01.2).

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des üblichen Vorgehens stellt der Winterdienst keine Beeinträchtigung für die Ausgleichsmaßnahmen dar.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In die Lärmprognose eingerechnet im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist die Geschwindigkeitsreduzierung nicht, sie wird, wenn sie kommt, jedoch faktisch die Lärmbelastung des Römerhofs weiter reduzieren. Es wird keineswegs verkannt, dass die Regelungsbefugnis für zulässige Höchstgeschwindigkeiten der Anordnung durch die zuständige Verkehrsbehörde unter Beteiligung von Polizei und der zuständigen Straßenbaubehörde bedarf.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen und zur Beleuchtung, so dass davon ausgegangen wird, dass keine weitergehenden Blendwirkungen entstehen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: 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.

9. Unter Gliederungspunkt 4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung, 4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt: "Um eine gegenseitige Behinderung zwischen LKW- und PKW-Verkehr durch Rangierfahrten und aufkommenden Kreuzungsverkehr zu entzerren und damit die Unfallgefahr zu minimieren, ist eine separate Zu- und Abfahrt des PKW- und ÖPNV-Verkehrs auf die Kreisstraße erforderlich." Gleichlautend ist dies ebenfalls unter 4.4 Innere Erschließung beschrieben. Hier bitten wir aus formellen Gründen die benannten ÖPNV-Verkehre in LKW-Verkehre abzuändern.
10. Für ggf. erforderlich werdende Verlegungen von öffentlichen Versorgungsleitungen innerhalb der Straßengrundstücke der klassifizierten Straßen ist vor Leitungsverlegung auf Antrag des jeweiligen Leitungsbetreibers ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Gestattungsvertrag) abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

2. In Durchschrift zur Kenntnis an:

PlanES
Frau Dipl. Ing. Städtebauarchitektin und
Stadtplanerin AKH Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

im Auftrag

Reina Köper

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Formulierung wird redaktionell angepasst.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

PlanES
Frau Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

13. MAI 2019

Christian Thiel
Fachreferent
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
01.04.2019
Ihr Ansprechpartner
Christian Thiel
E-Mail
christian.thiel@giessen-
friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2020
Fax
06031/609-52020

10.05.2019
SP - CT

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Frau Schade,
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
1. Bezugnehmend auf unsere vorangegangene Stellungnahmen ist festzuhalten, dass die
IHK Gießen-Friedberg die Ansiedelung eines modernen REWE Logistikzentrums in Wöl-
fersheim - Berstadt begrüßt, da einer Verlagerung der Arbeitsplätze an einen Standort
außerhalb der Region aktiv entgegengewirkt wird und die Schaffung neuer Arbeits- und
Ausbildungsplätze vorangetrieben wird. Darüber hinaus haben wir unseren Ausführungen
nichts hinzuzufügen und verweisen auch auf unsere Stellungnahme an den Regionalver-
band FrankfurtRheinMain vom 20.12.2018.

Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmitteilung zukommen
zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Thiel

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

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

Geschäftsstelle Friedberg

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

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

IHK Gießen- Friedberg (10.05.2019)

Beschlussempfehlungen

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

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

PlanEs

Alte Brauereieihöfe - Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Der Kreisausschuss

Fachdienst 4.1.

Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

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 60153-19-TÖB-
Kassenzeichen

Datum 08.05.2019

Az.:	60153-19-TÖB-
Vorhaben:	(Aktenzeichen bitte immer angeben) Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Logistikpark Wölfersheim A45" 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

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.

1.

FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene

Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz

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

2.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

3.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite 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, Fachdienst 4.1 Kreisentwicklung (08.05.2019)

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 Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60153-19-TÖB-
Datum: 08.05.2019
Seite: 2

4. **FSt 2.3.6 Brandschutz**
Anspruchspartner/in: Herr Lars Henrich
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
- Möglichkeiten der Überwindung:**
- Löschwasserversorgung
5. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:
- 3200 l/min.
- Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.
- Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.
6. **Hydranten:**
- Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.
- Folgende Abstände sind einzuhalten:
- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
 - ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
 - ▶ Geschäftsstraßen 80 m.
- Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.
- Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.
- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Sonstige Maßnahmen:**
7. Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
- Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

/..3

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

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Für den Brandschutz ist zum einen der Löschwasserbedarf für den Grundsatz (196 m³/h für 2 Stunden) erforderlich. Dieser Löschwasserbedarf wird nicht aus der Trinkwasserleitung direkt entnommen, sondern es ist ein Behälter mit diesem Fassungsvermögen auf dem Grundstück geplant.

Ebenso verhält es sich mit dem Objektschutz (Sprinkleranlage, sonstige Löscheinrichtungen). Auch dieser Bedarf ist in einem zusätzlichen Behälter auf dem Grundstück geplant und wird nicht direkt aus der Trinkwasserleitung entnommen.

Die Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Zu 6. und 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60153-19-TÖB-
Datum: 08.05.2019
Seite: 3

8. **FSt 4.1.1 Strukturförderung**
Ansprechpartner: Herr Peter Hünner
Auf Grund des Rahmenvertrages zwischen Hessen Mobil und dem Wetteraukreis, wurde von Hessen Mobil zu den eingereichten Planungsunterlagen bereits eine Stellungnahme verfasst. Der Stellungnahme haben wir nichts hinzuzufügen.
- FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**
Ansprechpartner: Herr Tim Mattern
9. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**
Wir begrüßen die festgelegten (artenschutzrechtlichen) Vermeidungsmaßnahmen, die einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang erbitten wir eine regelmäßige Abstimmung/Berichterstattung der Umwelt-Baubegleitung.
Die Durchführung der Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.
- Rechtsgrundlage:**
§ 44 BNatSchG i.V. m. § 4c BauGB
10. **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**
Anmerkung zur Begründung:
Endlich wird in den Unterlagen dargestellt, welche Alternativstandorte geprüft werden. Über eine bloße Nennung der Standorte sowie der Prüfkriterien gehen die Angaben aber leider nicht hinaus.
11. Zu Textlichen Festsetzungen A 6.1+6.2:
Wir weisen darauf hin, dass bei der Ausführungsplanung die Baumscheiben bzw. der Wurzelraum ausreichend für die Bäume bemessen werden muss.
12. Zu Eingriffskompensation und Textlicher Festsetzung A 7:
Die Kompensation des Bebauungsplanes soll weitgehend über die Inanspruchnahme von Ökokonten erfolgen. Somit ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Kompensationsdefizit beträgt einschließlich der Zusatzbewertung Landschaftsbild 3.814.900 Biotopwertpunkte.
Sollte der Kompensationsbedarf durch Dachbegrünung verringert werden, ist das im Rahmen der Abbuchung (geringere Punktzahl) darzulegen und z. B. mit einem städtebaulichen Vertrag zu untermauern.
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.
13. Zu Textliche Festsetzung C 8 (Artenlisten für Anpflanzungen):
Die Artenlisten auf der Plankarte haben nicht den gleichen Stand wie die im Umweltbericht. Hinsichtlich der beabsichtigten Ersatzpflanzung für die Bäume an der Kreisstraße sind die Listen der Plankarte entsprechend zu ergänzen.
- Wir bitten um Vorlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**
Ansprechpartner: Herr Thomas Buch
Fachliche Stellungnahme (nicht abwägungsfähige Sachverhalte)
Bodenschutz

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Bitte um Abstimmung und Unterrichtung wird entsprochen. Die Erfolgskontrolle auf den Ausgleichsflächen wurde bereits im Frühjahr 2019 aufgenommen und wird mit der UNB im Weiteren konkretisiert.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Benannt wurden die Standorte bereits seit dem Vorentwurf in der 2. Entwurfsoffenlage wurden sie detaillierter beschrieben und in einer Karte verortet. Das wesentliche Kriterium, warum die Standorte nicht in Frage kamen war u.a. schlicht die Flächengröße. Neben betriebswirtschaftlichen Aspekten war auch, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsströme, die unmittelbare Nähe zur Autobahn von großer Bedeutung.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Zu 13.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Artenempfehlungen unter C8 den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.



Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60153-19-TÖB-
Datum: 08.05.2019
Seite: 4

Wir halten unsere Bedenken aus Sicht des Bodenschutzes wie bereits in unseren Stellungnahmen der vorangegangenen Offenlagen weiterhin aufrecht.

Niederschlagswasserbehandlung

14. In den vorgelegten Entwurfsunterlagen wird das Thema der notwendigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers detailliert beschrieben. Dem vorgesehenen Konzept einer gedrosselten Ableitung der Niederschlagswasser kann aus unserer fachlichen Sicht zugestimmt werden. Die Bemessungswerte wurden mit unserer Behörde abgestimmt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer sowie die Gestaltung des neu anzulegenden Grabens im Vorland des Waschbachs ist bei unserer Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Art und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind mit unserer Fachstelle abzustimmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

15. 1. Zu dem Bebauungsplan „Logistikpark A 45“, in einem derzeit nach dem RegFNP noch rechtskräftigen ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in ein Gewerbegebiet mit insgesamt rd. 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.
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 Abbaubereiches (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.
16. In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 16 unten u. S. 17 oben) wird die aktuell gewählte Lage auch damit begründet, dass der Belang des Wohnens ebenfalls ein gewichtiger landwirtschaftlicher Belang ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass hier kein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Wohnnutzung (das vorhandene Wohnhaus u. die Wohnung werden nicht von Landwirten genutzt) existiert. Ein geringerer Abstand zu der vorhandenen Geflügelzuchtanlage ist u.E. denkbar.
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.
17. 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

Zu 14.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15. und 16: 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 nach wie vor 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.

Weitere Abstimmungen mit dem Umweltbeirat und der Einsatz von Instrumenten der Umlegung zur Minimierung der Betroffenheit der Landwirte werden zwar durchgeführt, betreffen aber nicht mehr die Ebene der Bauleitplanung. Was die angesprochene Nutzung des Römerhofs anbetrifft, so hat die Nutzung Bestandsschutz. Abweichendes ist behördlicherseits nicht festgestellt worden. Bauleitplanung ist keine Momentaufnahme. Tatsächlich wird auf dem Römerhof gewohnt, er eignet sich auch als Aussiedlerhof zum Wohnen und hat deshalb einen Schutzanspruch nach TA-Lärm, der in die Abwägung einzustellen war. Gleiches gilt für den Geflügelzuchtbetrieb. Zudem muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Dies tut er nur mit der hier vorgenommenen Abgrenzung der Vorhabenfläche.

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan kann nach Beschlussfassung der Verbandskommerversammlung vom 10.04.2019 als auch dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

[Zu 18. Vgl. folgende Seite]

dieser Umwidmung gehen durch das geplante Vorhaben immer noch insgesamt 17,2 ha hervorragend geeignete Ackerflächen verloren.

19. 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 weiterhin darauf hin, dass der RP Da bei seiner Abweichungszulassung eine „geringstmögliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft“ im Bebauungsplanverfahren fordert.

Anregungen

20. 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.
21. 2. Die zukünftige Ersatzfläche für den bisherigen Modellflugplatz sollte nicht auf eine Ackerfläche gelegt werden.
22. 3. Für die verbleibenden Restackerflächen regen wir an zu prüfen, inwieweit ein Flurbereinigungsverfahren, freiwilliger Landtausch o. Ä. sinnvoll ist.
23. 4. 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, bei der Verwendung und Zwischenlagerung von Erdaushub, bei Absprachen von Bauzeiten der Erschließungsarbeiten und bei der rechtzeitigen Information der betroffenen Bewirtschafter etc..
24. 5. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und der hohen Wertigkeit der vorhandenen Böden (vorhandene Tschernoseme), empfehlen wir eine bodenkundliche Baubegleitung bis zum Abschluss des Bauvorhabens durch ein entsprechendes geeignetes Planungsbüro (oder einen Gutachter), u. a. auch um eine Nutzung für den anfallenden Boden zu finden.
25. 6. 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.
26. 7. Aus der Artenliste für Anpflanzungen (S. 9 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 Virose übertragen) führen.

Sonstige fachliche Informationen

27. 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.
28. 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.

Rechtsgrundlage:

rechtskräftiger Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung welche Flächendefinition „Vorbehaltsgebiet“ oder „Vorrangfläche“ das zur Rückgabe vorgesehene Gebiet erhält obliegt der Planung des Regionalverbands und kann an dieser Stelle nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der zusätzliche Flächenverlust gemeindeeigener Pachtflächen wird bzw. ist im angesprochenen Fall bereits kompensiert. Das Einwerben von Ersatzflächen für betroffene landwirtschaftliche Betriebe ist noch nicht abgeschlossen. Es werden noch Flächen für den erwähnten Flächenpool durch die Gemeinde erworben. Daher ist man zuversichtlich, dass allen Betroffenen ausreichend Ersatzland zur Verfügung gestellt werden kann, um eine Existenzgefährdung zu vermeiden. Zu konkreten Betroffenen können hier aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben gemacht werden.

Zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Planungsbüro mit der Eingrenzung des Suchraums für einen Modellflugsportplatz beauftragt. Die Standortsuche ist noch nicht abgeschlossen.

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 24.: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Ein anerkannter Gutachter wurde bereits beauftragt und wird die Maßnahmen begleiten.

Zu 25.: 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 26.: 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.

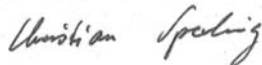
Zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wölfersheim „Logistikpark Wölfersheim A 45“– Abw. § 4(2), § 4a(3) S. 1 BauGB

- Fachliche Stellungnahme:**
29. 1. Der Plan ist zum dritten Mal vorgelegt worden. Daher handelt es sich um ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht um ein Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Wir bitten um Korrektur.
30. 2. Im Plan ist neu an der östlichen Seite ein Wall (Lichtschutz) festgesetzt worden. Es fehlt eine Vermassung der Lage und Breite dieser Fläche. Gleiches gilt für die Fläche des Regenrückhaltebeckens.
31. 3. Wir halten unsere Bedenken aus der gemeinsamen Stellungnahme des WK v. 16.01.2018 (Beteiligung nach § 4(1) BauGB) und erneut nach § 4(2) BauGB gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO aufrecht (Punkt 1-3), da es sich nicht um eine Angebotsplanung sondern um die Planung eines konkreten Einzelvorhabens mit Nebenanlagen handelt. Die positive Abweichungsentscheidung des RP verbunden mit einer entsprechenden Abwägung für die potentiellen Standorte eines Logistikzentrums für REWE wurde ausdrücklich in Hinblick auf das REWE-Logistikzentrum getroffen. Selbst wenn derzeit die Fläche ausschließlich durch REWE belegt wird, können in Zukunft z.B. durch Nutzungsänderungen auch andere Gewerbebetriebe dort angesiedelt werden.
32. 4. Mit der textlichen Festsetzung B1 letzter Absatz wurde geregelt, dass Gebäude, die über die Eingrünung (Endhöhe) hinausragen, in einer bestimmten Farbgebung gestaltet werden müssen, damit "deren Kubatur optisch aufgelöst wird". In unseren Stellungnahmen in beiden bisherigen Beteiligungsverfahren haben wir eine Konkretisierung gefordert, ab welcher Höhe die besondere Gestaltung greifen soll. Abgewogen wurde die Nichtberücksichtigung des Einwandes unter Punkt 35 dass "...nicht aber von einer irgendwann erreichbaren Kaschierung der Gebäude." ausgegangen werden kann. Da die textliche Festsetzung aber etwas anderes aussagt, halten wir unsere Bedenken gegen die derzeitige Formulierung der textlichen Festsetzung aufrecht.
33. 5. Unter Punkt 5 unserer Stellungnahme v. 16.01.2018 wurde darauf hingewiesen, dass Flachdachgebäude keine Traufe haben. Nach der Abwägung unter Punkt 36 sollte die Festsetzung korrigiert werden. Dies ist aber weder in den Unterlagen nach § 4(2) noch in den jetzt vorgelegten Unterlagen umgesetzt worden.
34. 6. Unter Punkt 4.1 der Begründung ist darauf hingewiesen, dass spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Veränderungen an den umgebenden Straßen B 455 und K 181 abgestimmt und geprüft sein müssen. Da der Stand der Abstimmungen nicht bekannt ist, ist der Stellungnahme von Hessen-mobil eine besonders zu beachten.
35. **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer
Keine Einwendungen.
36. **FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**
Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Gemeinde Wölfersheim werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Zu 29.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Korrektur bzw. Ergänzung erfolgt.

Zu 30.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der angesprochene Lichtschutzwall wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Vermaßung ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Die Lage des RRB ist ebenfalls eindeutig und benötigt zur Vollzugskontrolle keine weiteren Maße.

Zu 31.: 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 32.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
An der Festsetzung wird festgehalten. Die Inhalte werden im zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag dahingehend festgeschrieben, dass mit Ausnahme der Beschriftungen eine graublau, nach oben hin heller werdende Farbgebung (aber kein reines Weiß) zu verwenden ist.

Zu 33.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Festsetzung wird redaktionell ergänzt, nicht korrigiert.

Zu 34.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu 36.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.