

Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan
„Logistikpark Wölfersheim A 45“

Teil IV

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)
Evangelische Kirche Hessen und Nassau (09.05.2019)
Gemeindevorstand Echzell (02.05.2019)
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)

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/Gr
Telefon 06031 7277-76
Telefax 06031 7277-79
p.sousa@oberhessengas-netz.de

Datum 29.04.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Erneute 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 01.04.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir zu oben genannter Baumaßnahme keinen Einwand haben.

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.

Freundliche Grüße

OBERHESSENGAS NETZ GMBH

Markus Summ

Paulo Sousa

Geschäftsführer: Markus Summ
Amtsgericht Friedberg HRB 6411
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)

Telefon: 06031 72 77-70
Telefax: 06031 72 77-79
www.oberhessengas-netz.de
info@oberhessengas-netz.de

Sparkasse Oberhessen, Friedberg
SWIFT-BIC: HELADEF1 FRI
IBAN: DE74 5185 0079 0027 0167 31
Gläubiger-ID: DE25ZZZ00001145671
Ust-ID-Nr.: DE 253674294

Oberhessengas Netz GmbH (29.04.2019)

Beschlussempfehlungen

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

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

Eingang Plan ES

14. MAI 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB – 3. Offenlage**

Berstadt, den 10.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

als erstes möchten wir auf unsere gemeinsamen Stellungnahmen vom 14.01.2018 und 30.01.2019 verweisen. Alle Punkte dieser Stellungnahmen haben auch nach der 3. Offenlage des Bebauungsplanes weiter Bestand und sind zu beachten.

1.

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

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

- 1 -

Ortslandwirt von Berstadt, Herr Andreas Storck, Friedhofsweg 2, 61200 Wölfersheim
(10.05.2019)

Ortsbauernverband Berstadt (OBV), Herr Sven Dieffenbach und Herr Kurt Kreß, Beundestraße 29, 61200 Wölfersheim (10.05.2019)

Jagdgenossenschaft Berstadt, Herr Jürgen Hofmann, Friedhofsweg 1, 61200 Wölfersheim
(10.05.2019)

Dränverband Wölfersheim, Herr Bernd Jäger, Waschgasse 26, 61200 Wölfersheim
(10.05.2019)

Beschlussempfehlungen

107

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

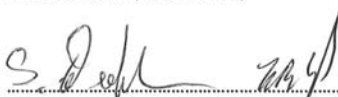
2. 1. Der Abstand der Einfriedung (Zaun) soll mindestens 3 Meter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden. Alternativ zu Gehölzen, sollte der 3 Meter breite Streifen daher mit einer Blütmischung eingesät und gepflegt werden.
3. 2. Die Beschattung der benachbarten Ackergrundstücke nördlich des Plangebietes ist zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu entschädigen
4. 3. Am Wirtschaftsweg zwischen Umgehungsstraße (B455) und Autobahn (geplante Spülbohrung) befürchten wir Setzungen, insbesondere im Bereich der offenen Baugruben. Notwendigkeit diesen Weg zu stabilisieren und auf eine befahrbare Breite von 4,00 Meter auszubauen.
5. 4. Ausbau weiterer für den Kanalbau beanspruchte Wege auf eine befahrbare Breite von 4,00 Meter bei 6 Meter Grundstücksbreite und auf 3,5 Meter Ausbaubreite bei 5 Meter Grundstücksbreite auszubauen.

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.

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 2.: 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 3.: 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 4.: 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 Asphaltsschicht (s. Ziffer 6) vereinbart.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend des in Verhandlung befindlichen städtebaulichen Vertrags § 2 Abs. 4 ist eine 4 m breite Asphaltsschicht vereinbart.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Interessensvertreter der Landwirtschaft werden - nach wie vor - in die weiteren Planungen einbezogen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie die Ausführungen zu 2-6 verdeutlichen werden die vorgenannten Punkte angemessen und in Abstimmung mit den Landwirten berücksichtigt.

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 07.05.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. Im Umweltbericht ist im Teil B (Grünordnung) unter Punkt 2 angegeben, dass der externe Ausgleich über das Ökopunktekonto der Gemeinde Wölfersheim in der Horloffau aus der Maßnahme „Wiesenbrüterschutz in der Heege“ erfolgen soll. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir die genaue Lage dieser Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

2. Im Teil C (Umweltprüfung) ist unter Punkt 1.1 in Abb. 8 zu ersehen, dass im Bereich der Einleitung des geplanten Regenwasserkanals in den Waschbach von der OVAG eine 20 kV-Freileitung mit zugehörigem Mast vorhanden ist. Für diese Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50341-1 links und rechts der Leitungssachse einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 - möglich.

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

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

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auf der Ebene der Abbuchung von Ökopunkten vom Ökopunktekonto der Gemeinde ist die dahinter stehende Maßnahme nicht mehr zu prüfen, die sie von der UNB anerkannt ist.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben werden beachtet. Pflanzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

3. Zusätzlich soll, wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 5.4 angegeben, ein externer Ausgleich auf den Flurstücken 64 bis 69, Flur 8, in der Gemarkung Wölfersheim erfolgen. Innerhalb dieser Flächen sind von der OVAG keine elektrischen Anlagen vorhanden.
4. Ob und inwieweit Anlagen der OVAG Wasserversorgung (Fernwasserleitungsnetz) betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.
5. Vorsorglich geben wir den Hinweis, dass Sie zur Planung zusätzlich benötigter Ver- und Entsorgungsleitungen bei unserer Planauskunft – Tel. 06031/82-1262 bzw. Fax 06031/82-1328 - die entsprechenden Bestandspläne anfordern können.
6. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.01.2019 - EL/Cr/KK -, und bitten um weitere Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Crepaldi
ovag Netz GmbH

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit der ovag Netz GmbH bzgl. der Kreis- und Bundesstraße und der Fernwasserleitung hat stattgefunden, bspw. am 13.07.2018 oder am 19.03.2019. Themen waren unter anderem Anschlussmöglichkeiten und die Brauchwasserversorgung. Eine Fernwasserleitung ist betroffen. Seitens der OVAG wurde der Anschluss entlang der Kreisstraße verlaufenden Leitung DN 250 präferiert.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit der ovag Netz GmbH bzgl. der Kreis- und Bundesstraße und der Fernwasserleitung hat stattgefunden, bspw. am 13.07.2018 oder am 19.03.2019. Themen waren unter anderem Anschlussmöglichkeiten und die Brauchwasserversorgung. Eine Fernwasserleitung ist betroffen. Seitens der OVAG wurde der Anschluss entlang der Kreisstraße verlaufenden Leitung DN 250 präferiert.

Die Details werden unmittelbar mit dem Versorgungsunternehmen bei der weiterführenden Planung geklärt.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

PlanES
Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

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

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201 3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	01.04.2019	PLEdoc	20190401265	09.04.2019

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

Wölfersheim

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 Netzgesellschaft mbH (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.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Telefax 0201/ 36 59-163 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
90-9001-AU-9000

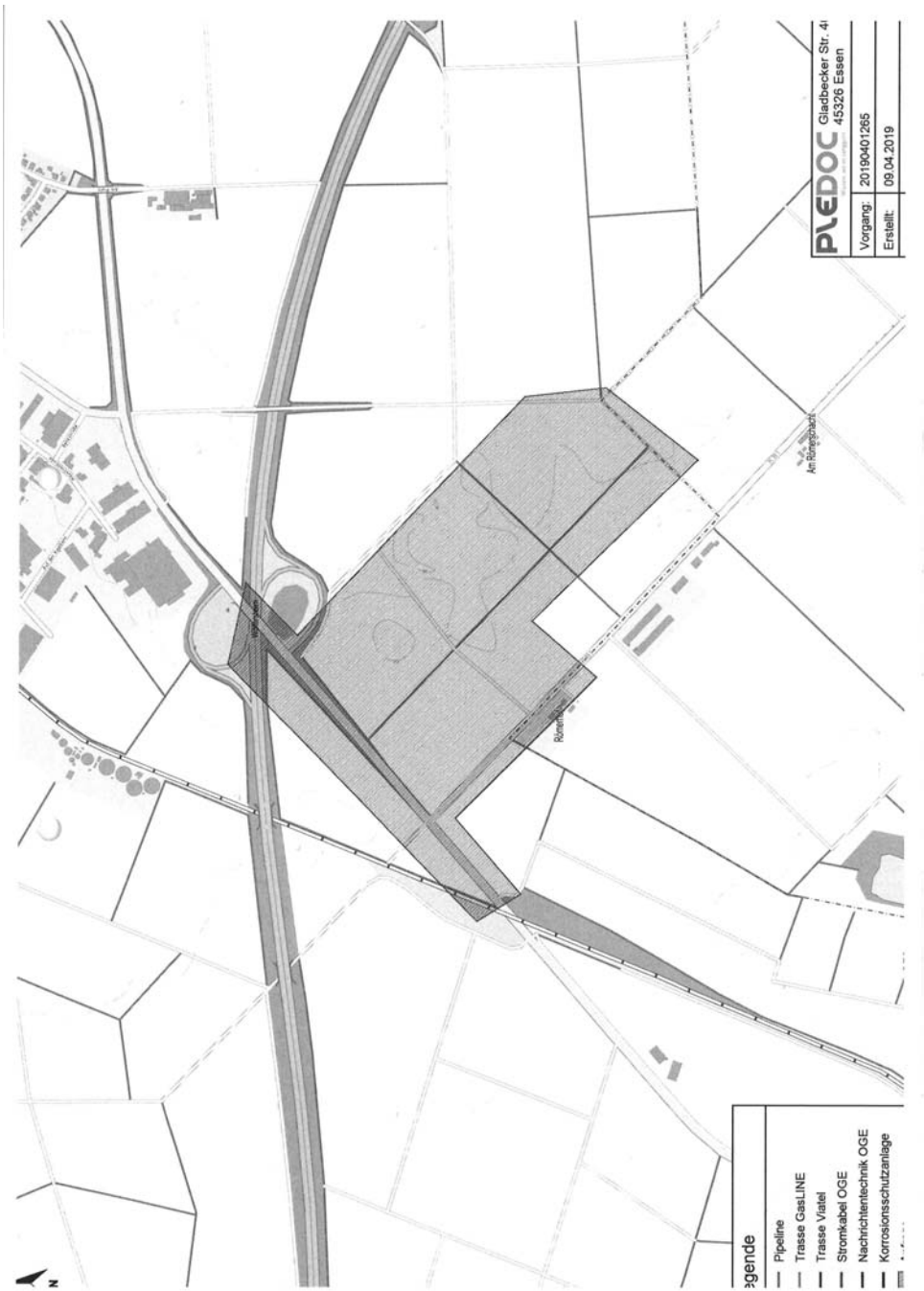


Beschlussempfehlungen

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.



Anlage 1 der PLEdoc GmbH



Anlage 2 der PLEdoc GmbH



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

Plan ES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Eingang Plan ES

16. MAI 2019

Friedberg, 11.05.2019

Vorab fristwährend 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 und der zweiten Offenlage geäußert haben.

1. Allgemeine Anmerkungen

1.

Auch bei den neu ausgelegten Plänen sind landwirtschaftliche Belange sehr stark beeinträchtigt, denn die vorliegende Planung sieht weiterhin in erheblichem Umfang eine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen vor.

Es wurde seitens unseres Hauses bereits im Rahmen der erfolgten Anhörungen auf die Bedeutung des § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen.

Trotz weiterer Konkretisierungen im Vergleich zu den erfolgten Offenlagen genügt die aktuell vorgelegte Planungen dennoch nicht den Anforderungen an eine ausführliche Abwägung im Sinne der aufgezeigten Norm des BauGB.

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

Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

Beschlussempfehlungen

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

2. Rechtswidrigkeit der Planung

2.1. Fehlende Rechtsgrundlage

Weiterhin ermangelt es der Planung an einer rechtlichen Grundlage.

2. Die Flächen, die für den Logistikpark REWE genutzt werden sollen, zählen zu $\frac{3}{4}$ zu den besten Bodenqualitäten Deutschlands mit teilweise über 90 Bodenpunkten. Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ sind die Böden in der höchsten Bewertungsstufe 1a klassifiziert. Entsprechend kam es im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zur eindeutigen Auflage des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass die Umsetzung des Logistikzentrums nur mit der geringstmöglichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft zu erfolgen hat. Dieser landwirtschaftliche Belang ist im Kontext selbstverständlich der Schutz hochwertigster Bodenqualitäten. Diesen planerisch einzufordernden Schutz sehen wir aber 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 immer noch 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.

2.2.1. Abwägung Standort gegenüber Bodenschutz

4. Hiergegen kann auch die angeführte Argumentation, der Standort sei aus Abwägungen zu Gunsten verkehrlicher Gründe und mangels ökonomischer Alternativstandorte gewählt, nicht verfangen, da der Bodenqualität offensichtlich eine herausragende Abwägungsstellung zukommt. Reine wirtschaftliche Erwägungen sind hiergegen nicht automatisch höher gestellt, sondern benötigen eine noch tiefergreifenden Abwägung gegenüber dem zentralen Belang des Schutzes hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche.

2.2.2. Fehlerhafte Interpretation der landwirtschaftlichen Belange

5. Zudem wird in den Planunterlagen festgehalten, dass ein Heranrücken an die K 181, wodurch weitere hochwertige Fläche geschützt werden könnte, aus landwirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein soll. Diese Abwägungserwägungen sind falsch und müssen zurückgewiesen werden. Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass es auf den Aussiedlerhöfen vor Ort gar kein „landwirtschaftliches Wohnen“ mehr gibt, da es sich um Hofreiten nicht mehr bestehender landwirtschaftlicher Betriebe handelt.

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

1. Vorsitzende
Andrea Rahm-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 wurde 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. Der Beschluss der Verbandskammer wurde am 10.04.2019 gefasst. Die Regionalversammlung Südhessen wird in ihrer Sitzung am 14.06.2019 über die Änderung beraten. Nach Beschlussfassung ist der Bebauungsplan aus dem RPS/RegFNP entwickelt.

Zu 3. und 4: 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 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Was die angesprochene Nutzung des Römerhofs anbetrifft, so hat die Nutzung Bestandschutz. 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.

Daher stellt die Berücksichtigung des Wohnens auf den Hofreiten keinesfalls ein landwirtschaftliches Interesse dar. Insofern ist ein Abrücken von diesen Hofreiten eben keine Berücksichtigung des planerisch geforderten landwirtschaftlichen Belangs, sondern als privates Interesse gegenüber dem Belang der Landwirtschaft hinsichtlich dem Schutz hochwertiger Flächen abzuwägen. Dies ist bislang nicht geschehen und somit ermessensfehlerhaft.

Zudem ist die Abstandsproblematik gegenüber der Geflügelhaltung nicht nachvollziehbar dargetan. Solange nicht gutachterlich nachgewiesen wurde, dass es zwischen einem Richtung K 181 verschobenen Vorhaben und der Geflügelzucht wirklich immissionsrechtliche Problematiken gibt, muss davon ausgegangen werden, dass solche nicht bestehen und somit einem Verschieben der geplanten Fläche Richtung K 181 keine landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. Letztendlich ist aber auch dies eine Abwägungsproblematik, die bislang nicht ausreichend dargetan und somit abwägungsfehlerhaft ist mit der Folge, dass die vorgelegten Planungen rechtswidrig sind.

2.2.3. Fazit

6.

Das Regierungspräsidiums Darmstadt hat planungsrechtlich festgelegt, dass die Umsetzung des Logistikzentrums nur mit der geringstmöglichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft zu erfolgen hat. Dies sind jedoch im Kontext ausdrücklich Belange des Schutzes hochwertigen Bodens und nicht Belange der Nutzung von Hofreiten für nicht landwirtschaftliche Zwecke. In der Abwägung sind die Belange der Landwirtschaft falsch interpretiert wurden. Indem in den vorliegenden Planungen genau gegenteilig abgewogen worden ist und als Belange der Landwirtschaft nicht der Schutz hochwertiger Böden, sondern die Nutzungen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofreiten berücksichtigt wurden, ist ein Abwägungsmangel und somit eine Rechtswidrigkeit zu erkennen.

Zudem ist in der nun ausgelegten Planung weiterhin - trotz entsprechender Einwendungen in der Vergangenheit - ein Verstoß gegen die Auflagen des RP dahingehend geplant, dass im südwestlichen Plangebiet die Bewirtschaftungsschläge unberücksichtigt bleiben und Grenzen der Planungen „verspringen“. Auch hierin sind mangels Berücksichtigung der Agrarstruktur rechtswidrige Planungen zu sehen

7.

2.3. Tangierung von Flurstücken, für die weiterhin ein Vorranggebiet Landwirtschaft besteht
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. Auch diesem Fehler hilft die neuerliche Auslage nicht ab.

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.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird nicht geteilt.
vgl. die Ausführungen zu Ziffer 5. Angemerkt sei zudem, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 14.05.2019 keinen Verstoß gegen die im Zielabweichungsverfahren formulierten Maßgaben gesehen hat.

Zu 7.:Die Bedenken werden zurückgewiesen.
vgl. Ausführungen zu Ziffer 2.

2.4. Agrarstruktur

8.

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. Auch diesbezüglich bleibt es bei dem in vergangenen Einwendungen erhobenen Bedenken, denen bislang nicht abgeholfen wurden:

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 ermessensfehlerhaft.

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

9.

Sollte trotz der erheblichen Bedenken an der Planung festgehalten werden, sind weiterhin folgende Gesichtspunkte zwingend zu berücksichtigen, die wir nochmals - obwohl bereits erfolgt - auf Grund der Dringlichkeit für den landwirtschaftlichen Berufsstand nochmals mitteilen:

3.1. Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Infrastruktur

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

Zudem sind negative Folgen für die verbleibenden Ackerflächen durch Kappung von Feldwegen zu vermeiden. Schließlich ist schon im Vorwege festzuhalten, dass eventuelle Schädigungen an landwirtschaftlichen Wegen jedenfalls entschädigt werden.

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 8.: 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.

Sowohl das Umlegungsverfahren als auch das Einwerben von Ersatzflächen für die betroffenen landwirtschaftlichen 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. Eine abschließende Aussage kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, ob alle Flächenansprüche befriedigt werden können und ob Ersatz in Form von Entschädigungszahlungen zu leisten sein wird. Mit den vorgesehenen Verfahrensabläufen sollen gerichtliche Auseinandersetzungen vermieden werden. Zu konkreten Betroffenen können hier aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben gemacht werden.

Zu 9.: Die Hinweise werden 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.

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. Erdaushub

10. 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

Grundsätzlich sehen wir weiterhin erhebliche Abwägungsmängel in der Planung.

11. Da eine Bebauung dem Regionalplan bzw. entsprechenden Auflagen des Regierungspräsidiums Darmstadt weiterhin 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. 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

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.

Zu 10.: 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 11.: 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 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. Die Genehmigung liegt voraussichtlich im Sommer 2019 vor.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Eingang Plan|ES

Plan.ES Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand 12. MAI 2019

Ihr Zeichen: Frau Schade/Frau Braumann
Ihre Nachricht: 1.4.2019
Unser Zeichen: SK

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

30. April 2019

**Wölfersheim 6/19/Bp
Bebauungsplan "Logistikpark Wölfersheim A45" im Ortsteil Berstadt,
Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Damit der entsprechende 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 2010 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sibylle Kraska
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

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

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

Achtung, neue Bankdaten:
Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE 15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Regionalverband Frankfurt RheinMain (30.04.2019)

Beschlussempfehlungen

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



Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wölfersheim
Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01- 69**
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer: C2.22.27
Telefon: 06151/12-8924
Fax: 06151/12-8914
E-Mail: martina.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum: 16. Mai 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Berstadt
Bebauungsplan „Logistikpark Wölfersheim A 45“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 1. April 2019
Meine Stellungnahmen vom 18.1.2018 und vom 24.1.2019 zum Entwurf des Bebauungs-
planes 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:

In meiner Stellungnahme vom 24. Januar 2019 hatte ich bemängelt, dass nicht dargelegt wird, wie der gewählte Flächenzuschnitt sicherstellt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

1.

In den Unterlagen wird dazu ausgeführt, dass der Flächenzuschnitt unter anderem deshalb so gewählt wurde, weil dem Belang des Wohnens auf einem Aussiedlerhof und damit dessen Lärmschutzanspruch ein hohes Gewicht beigemessen wird. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt unter Beachtung der Nutzungsanforderungen, Erschließung, Flächenverfügbarkeit im Umlegungsverfahren, Lärmschutz und landwirtschaftliche Wegebeziehungen gewählt. Zwar sind diese Erläuterungen nachvollziehbar, es fehlen jedoch immer noch Angaben zur weiteren Vorgehensweise und den Abstimmungen mit dem begründeten Umweltbeirat zur Flächenbetroffenheit. Wie die Beeinträchtigung der Landwirtschaft durch Instrumente der Umlegung für die betroffenen Landwirte minimiert werden kann, muss noch dokumentiert werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt
Internet:
tel:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmit-
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K) - 2 -



Regierungspräsidium Darmstadt (16.05.2019)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis, die Erwägungen zur Abgrenzung der Vorhabenfläche sei nachvollziehbar, wird zur Kenntnis genommen.
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.

2. Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** wird auf die Stellungnahme vom 24. Januar 2019 verwiesen, die weiterhin Bestand hat. Es wird nachfolgend lediglich hinsichtlich zusätzlicher bzw. geänderter Aspekte der Planunterlagen Stellung genommen.
- Das Vorhaben führt zu einem Biotopwertdefizit von rund 3,4 Mio. Punkten. Hinzu kommt das berechnete Defizit der Zusatzbewertung Landschaftsbild von rund 430.000 Punkten. Das gesamte Biotopwertpunktedefizit soll über das kommunale Ökopunktekonto der Gemeinde Wölfersheim, namentlich aus Maßnahmen in der Horloffau („Wiesenbrüterschutz in der Heege“) ausgeglichen werden. Konkret handelt es sich bei den Maßnahmen um Vernässung und Umwandlung von überwiegend intensiv genutztem Grünland in Extensiv-Weiden und -Wiesen (Nutzung unter Berücksichtigung der „Bewirtschaftungsauflagen für Ökokontogrünland“), Anlage einer Flutmulde, Einbau von zwei Wehren zur Steuerung der Feuchte. Die Ökopunkte wurden demnach durch Maßnahmen generiert, die zu Lasten der konventionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen umgesetzt worden sind.
- Das artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept sieht eine traditionelle Flächenbewirtschaftung in Form einer Dreifelderwirtschaft vor (siehe Anhang 2 Konzept Dreifelderwirtschaft). Die Maßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von Seiten der Gemeinde vertraglich geregelt sein. Bei den ausgewählten Ausgleichsflächen handelt es sich um die Flurstücke 64 bis 69 in Flur 8 der Gemarkung Wölfersheim (siehe Abb. 15 und Anhang 3).
3. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist einem produktionsintegrierten Ausgleich, wie beispielsweise Feldlerchenfenster und Blühstreifen, jedenfalls der Vorzug vor weitgehenden, großflächigen Extensivierungen zu geben, die für die Landwirtschaft einen doppelten Flächenentzug bedeuten. Die geplante 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. Daher ist bezüglich des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts die Untere Landwirtschaftsbehörde einzubinden.
- Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegen die vorliegende Planung und insbesondere gegen das artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept. Das Vorhaben bedeutet bereits einen exorbitanten direkten Eingriff in landwirtschaftliche Belange.
- Die Maßnahmen für Natur und Landschaft in Form des Anlegens von extensiven Grünlandflächen in einem Umfang von 3,3 ha innerhalb des Gewerbegebiets begünstigen den enormen Flächenverbrauch ebenso wie der gewählte Zuschnitt des Plangebiets.
- Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit: Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.
4. Aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens in einem Abstand von ca. 300m zum Vogelschutzgebiet 5519-401 Wetterau, war eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Hierzu gab es von Seiten der oberen Naturschutzbehörde noch Ergänzungsbedarf. Die ein-

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Landwirtschaft/Feldflur spricht sich nachdrücklich gegen die Inanspruchnahme der Flächen aus, ist jedoch wie alle anderen Abteilungen des Regierungspräsidium Darmstadt an die Zielabweichungsentscheidung gebunden.

Zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich ist fachlich fundiert hergeleitet und übersteigt das rechtliche Erfordernis in keiner Weise. Umfang und Inhalt des Ausgleichs obliegen den gutachterlich tätigen Ökologen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, nicht der Abteilung Landwirtschaft / Feldflur. Die Einlassung wird im Übrigen in keiner Weise begründet. Es sei darauf hingewiesen, dass besagte „Dreifelderwirtschaft“ eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt. Diese beschränkt sich qua definitionem nicht auf die Intensivproduktion.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen der ONB werden begrüßt.

zelen Punkte wurden bei einem gemeinsamen Termin beim Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main am 01.02.2019 besprochen. Die schriftliche Erwiderung wurde von dem Büro IBU mit Schreiben vom 25.03.2019 vorgelegt.

Aufgrund der umfangreichen Ergänzungen zu der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und der klareren Formulierung der zu erwartenden Auswirkungen werden von Seiten der oberen Naturschutzbehörde die offenen Punkte als abgearbeitet angesehen.

5. Um die Prognosesicherheit, die vom Gutachter selbst thematisiert wird zum Schutz des Natura 2000-Gebietes gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu erhöhen, wird vorgeschlagen, den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Lärmschutzwall im Süd-Osten mit einer Höhe von 1.5m auf 3m zu erhöhen, vor Baubeginn zu errichten und direkt im Anschluss zu bepflanzen.

Hinsichtlich der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

6. Die Stellungnahme vom 24. Januar 2019 ist weiterhin gültig.
7. Aus Sicht des Dezernats **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken.

Nachsorgender Bodenschutz

8. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 46 unter Punkt 11 ausgeführt, dass keine Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Planungsgebietes bekannt sind.
- Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung des Regionalplanentwurfes in den Flächen A und C unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

9. Bereits mehrfach wurde von mir ausgeführt, dass die vorgelegten Planunterlagen keine ausreichenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Auch der nun vorgelegte 2. Planentwurf mit Umweltbericht enthält keine ausreichenden Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Ich weise darauf hin, dass selbst in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen.

Zu 5.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen.

Es wird aufgenommen, dass der Sichtschutzwall bepflanzt wird, wodurch sich die wirksame Pufferhöhe deutlich erhöht. Die Festsetzung eines 3 m hohen Walles ist wegen der damit verbundenen deutlichen Vergrößerung des Querschnittes pauschal nicht möglich. Die Details zu Anlage und Bepflanzung werden im zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 24.01.2019 wird darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung keine ggf. erforderlichen eigenen wasserrechtlichen Zulassungen ersetzt und die Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen hat, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der wasserrechtlichen Zulassungen bereitgestellt werden kann. Zudem wird auf die Lage innerhalb von Heilquellenschutzgebietes und das Erfordernis bei Bauausführung und Betrieb des Logistikstandortes die Ge- und Verbote der Heilquellen-Schutzgebietsverordnungen zu beachten hingewiesen.

Angemerkt sei, dass die entsprechende Überwachung der Vorgaben bzw. Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde liegt. Eine Abstimmung mit der UWB ist bereits erfolgt.

Zu 7.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bebauungsplan und Umweltbericht setzen sich hinreichend mit dem vorsorgenden Bodenschutz auseinander, der im Rahmen des vom BauGB geforderten Maß Berücksichtigung findet. So werden die Auswirkungen auf den Boden ausführlich beschrieben und hinsichtlich der Umweltfolgen diskutiert. Darüber hinausgehend, wurde bereits im Aufstellungsverfahren eine Boden-Baubegleitung etabliert, die das Vorhaben weiter begleiten wird. Die Eingriffe lassen sich in Abwägung mit anderen wichtigen Belangen aber letztlich nicht vermeiden.

10. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Dies ist im vorliegenden Verfahren von besonderer Wichtigkeit, andernfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Bei einer Fläche von ca. 32 ha für den Logistikpark, dessen Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, sind konkrete Aussagen zu den Monitoringmaßnahmen zur Einhaltung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zur Kompensation von Bodenverlusten zu machen.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen (siehe auch Schreiben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 22.05.2018, Az.: III 8-089b 06.03 an alle Städte und Gemeinden).

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

11. Die Stellungnahme vom 24. Januar 2019 ist weiterhin gültig:

Immissionsschutz (Land-Use Planning Ost)

12. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung) keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis: Abhängig von der Art der Lagerung (Kühlung bzw. Kühlmittel), den gelagerten Stoffen (entzündbare Stoffe wie Reinigungsmittel oder explosionsfähige Stoffe wie Feuerwerkskörper) und der Menge der bereits genannten kann es sich bei diesem Logistikzentrum um eine Anlage im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes handeln. Dies ist bereits im Bauantrag zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Allgemein:

13. 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-Uebbers

Zu 10.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Den Aussagen ist zu widersprechen. Es gibt keine gültige Norm, die dem Planungsträger Vorgaben macht zum Umfang der Auseinandersetzung mit dem vorsorgenden Bodenschutz, zum Monitoring oder eine wie auch immer geartete Kompensation für das Schutzgut Boden.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt hat in der Stellungnahme vom 24.01.2019 ausgeführt, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen, einschließlich der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge vom November 2018, Proj. Nr. 70390/18 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Zu 12.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Dem Hinweis wird entsprochen.