



I. Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

**Gegen Empfangsbekanntnis**

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Wölfersheim  
Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim

Unser Zeichen: III 31.2 -93 b 10/01 Wölfersheim 02/17  
Ihr Zeichen: 614 RegFNP 2017  
Ihre Nachricht vom: 23. Mai 2017  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.15  
Telefon/ Fax: 8924/ 8914  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 26. Oktober 2017

**Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG)**

**Antrag der Gemeinde Wölfersheim auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für die Ausweisung eines Gewerbegebietes „Logistikpark Wölfersheim A 45“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit gebe ich Ihnen gemäß § 8 Abs. 5 HLPG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG die Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 22. September 2017 wie folgt zur Kenntnis:

**Entscheidung**

- I. Innerhalb der Antragsfläche I wird zur bauleitplanerischen Umsetzung der Ansiedlung eines REWE- Logistikzentrums die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von 30 ha nach Maßgabe der unter III. genannten Nebenbestimmungen, des unter Anlage I beigefügten Lageplans sowie unter Beachtung der in Anlage II gegebenen Hinweise zugelassen.
- II. Im Hinblick auf die von der Antragstellerin beabsichtigte Angebotsplanung gewerblicher Bauflächen wird die Zulassung einer Abweichung abgelehnt.
- III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben (Auflagen und Bedingungen):

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3  
Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Telefon: +49 (6151) 12 0 (Zentrale)

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

1. Die zur Ansiedlung des REWE- Logistikzentrums erforderliche Darstellung gewerblicher Bauflächen sowie die anschließende Festsetzung eines Gewerbegebietes hat innerhalb der Antragsfläche I so zu erfolgen, dass Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die entsprechende Lage innerhalb der Antragsfläche I ist im Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu begründen.
  2. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der Bedingung, dass die Fläche II im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch - BauGB) dargestellt wird. Die hierfür erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 wird zugelassen.
  3. Die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ist so zu verlegen, dass keine Böden mit hoher landwirtschaftlicher Qualität in Anspruch genommen werden.
  4. Für die Verlagerung des Modellflugplatzes sowie gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dürfen Flächen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für die Landwirtschaft nicht in Anspruch genommen werden. Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieses Bescheides.
- IV. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Festsetzung der Höhe der Kosten erfolgt in einem gesonderten Bescheid.

## **Begründung**

### **A. Zusammenfassende Antragsbegründung**

Mit Schreiben vom 23. Mai 2017 hat die Antragstellerin die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt, um im zukünftigen „Logistikpark A 45“ im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen. Hierfür ist die Inanspruchnahme von insgesamt rund 40 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vorgesehen (Fläche I). Ziel des vorliegenden Antrags auf Abweichung von Zielen der Raumordnung ist es, das Gebiet auf der Ebene der Regionalplanung nach bauleitplanerischer Umsetzung der Abweichung zu einem „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ zu machen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Logistikpark A 45“ für die Fläche I umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rund 40 ha, wovon 30 ha für die Ansiedlung eines Logistikbetriebes und 10 ha für die Festsetzung eines Gewerbegebietes als Angebotsplanung vorgesehen sind.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für diesen Bereich die Festlegung „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ (36,9 ha) sowie „Grünflächen - Sportanlagen“ (3,1 ha) vor. Die Fläche wird mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ überlagert. Insgesamt bedeutet dies, dass durch die Planung 36,9 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden sollen.

Gleichzeitig soll die Fläche II, die derzeit im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt ist, mit einer Größe von 11,8 ha „zurückgegeben“ werden und - so der Antrag - als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden.

Nach Rückgabe von landwirtschaftlichen Flächen (Fläche II) in einer Größe von 11,8 ha verbliebe nach Berechnung der Antragstellerin ein Verlust von 25,1 ha landwirtschaftlicher Fläche. Für die im Gemeindeteil für die Gemeinde Wölfersheim aufgeführten Tabellenwerte des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bedeute dies laut Antragstellerin eine über den zugewiesenen Anteil an Gewerblichen Bauflächen hinausgehende Inanspruchnahme von 11,1 ha und somit Gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) von insgesamt 93,1 ha statt 82 ha, wie im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorgesehen.

Die Fläche soll zu 75 % durch ein konkretes Projekt in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Darstellung soll bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll diese Darstellung als Festsetzung fortgeführt werden.

Die Antragstellerin befindet sich 40 km nördlich von Frankfurt am Main in der Wetterau unweit der Städte Bad Nauheim und Friedberg (Hessen). Sie liegt an der Bundesautobahn BAB 45 und verfügt nach eigenen Angaben über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätzen sowie Bürgerhäusern und Sportanlagen.

Die Naherholungsgebiete Wetterauer Seenplatte, Niddastausee und Vogelsberg liegen in direkter Nähe. Somit vereint die insgesamt fünf Ortsteile umfassende Gemeinde - ebenfalls nach eigener Aussage - sowohl Metropol- als auch Naturnähe.

Die nahegelegenen REWE-Lagerstandorte Rosbach vor der Höhe und Hungen seien mittlerweile an ihre Kapazitäts- und Produktivitätsgrenzen gekommen, eine Erweiterung sei nicht möglich, sodass im Bereich der Antragstellerin ein Lebensmitteldistributions- und Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 100.000 Quadratmetern bzw. 10 ha. für alle Sortimentsbereiche auf einer Grundstücksfläche von 300.000 Quadratmetern (30 ha.) gebaut werden soll.

Das dafür vorgesehene Gebiet liegt aus Sicht der Antragstellerin verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Wölfersheim der Bundesautobahn BAB 45 und den Bundesstraßen B 455 / B 489. Der Standort eigne sich demnach optimal für regionale Distributionslogistik. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung und besserem Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen (gemäß dem Entwurf des Grundsatzes 5.1-1 (G) der in Aufstellung befindlichen dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 - Entwurf für die Beteiligung nach § 10 ROG) habe nicht gefunden werden können. Das Lager Wölfersheim solle im Sinne Energie- und Ressourcenschonender Konzepte neue Maßstäbe setzen.

Die Materialverwendung und die Bauausführung des Lagers erfolgten nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), das Lager werde als sogenanntes Green Building errichtet.

Das ohnehin mit „Grünstrom“ betriebene Lager werde im Bereich Gebäude- und Anlagentechnik auf neueste, effiziente und umweltfreundliche Konzepte setzen. Dazu zählten Solarstrom, Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung, E-Anschlüsse, LKW-Laderaumkühlung, etc.

Die Gestaltung der Außenanlagen werde in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland - NABU - entwickelt und entsprechend umweltfreundlich / umweltfördernd ausgeführt. Hierbei ist zu ergänzen, dass der Naturschutzbund Deutschland - NABU - zwischenzeitlich schriftlich mitgeteilt hat, dass die im Antrag der Gemeinde angekündigte Zusammenarbeit ausdrücklich abgelehnt werde, da seitens des NABU grundsätzliche Bedenken gegen das Projekt bestünden.

Mit den eingeplanten Erweiterungsflächen sei das neue Logistikzentrum in Wölfersheim für eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ausgelegt. Aus dem Zusammenschluss der beiden Lager am vorgesehenen Standort ergäben sich mehrere Vorteile:

- Alle Sortimente (Trocken- und Tiefkühlsortiment, Obst und Gemüse, Frischeprodukte (Milch- und Molkereiprodukte sowie Fleisch) werden an einem Standort vereint;
- Der Lkw-Querverkehr (Leergut- und Shuttle Touren) zwischen den Altstandorten entfällt;
- Sortimentskombinationen ermöglichen durch eine verbesserte Frachtraumausnutzung eine effizientere Tourenplanung;
- Durch bereichsübergreifende Kommissionierung verbessert sich darüber hinaus auch die Transporthilfsmittelauslastung;
- Ferner entstehen Synergien bei der Lagerbewirtschaftung bezüglich Personal, Technik, Infrastruktur, Bewachung etc.
- Auch wirtschaftlich ergäben sich nach Auffassung der Antragstellerin sowohl für sie als auch für die umliegenden Kommunen Vorteile aus dem Bau des Logistikzentrums. Insgesamt sollen 550 Arbeits- und 20 Ausbildungsplätze entstehen, womit die Arbeitsplätze in der Region erhalten blieben. Zudem werde die Zusammenarbeit mit regionalen Produzenten, lokalen Erzeugern und Landwirten weiter ausgebaut.

Östlich der geplanten Logistikfläche sollen ca. 10 ha „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, damit Gewerbebetriebe von etwaigen Synergieeffekten des Logistikparks profitieren könnten. Das für das REWE-Logistikzentrum vorgesehene Gebiet befindet sich südöstlich der Bundesstraße B 455 zwischen Wölfersheim und Berstadt. Im Südwesten begrenzt die Kreisstraße K 181 nach Echzell die Fläche. Im Südosten grenzt sie an die Gemarkungsgrenze zu Echzell.



Kartendaten ©2017Geobasis DE/BKG (©2009), Google

**Abbildung 1: Lage der Abweichungsflächen I und II**

Das Gebiet ist durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt, es besteht aus einem Mosaik aus intensiv genutzten Ackerflächen und Feldwegen, einer Grünfläche (Sportanlage) und randlichen Gehölzbeständen entlang der im Nordwesten vorbeiführenden Bundesstraße und der Autobahnanschlussstelle Wölfersheim. Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe (der Römerhof und der Putenmastbetrieb Marienhof) mit Nebenanlagen im Gemeindegebiet von Eczell. Ein Teilgebiet von ca. 3,1 ha Größe ist bisher als „Grünfläche, Sportanlage“ im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt und aktuell mit einem Modellflugplatz belegt. Der Verein sei bereits durch die Antragstellerin informiert und die Standortsuche erfolge gegenwärtig. Präferiert werde allerdings ein Standort auf der benachbarten Eczeller Gemarkung.

Das Änderungsgebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ liegt ferner im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerflächen“. Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Somit weicht die Planung einer „Gewerblichen Baufläche“ mit einer Größe von ca. 40,0 ha von den Zielen der Raumordnung ab.

Die Antragsfläche II mit einer Größe von 11.8 ha, die im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung festgelegt ist, befindet sich nordwestlich des Ortsteils Berstadt.

Der größte Teil der Flächen im Änderungsgebiet Teilfläche I ist von Nicht-Landwirten an Landwirte verpachtet. Nach dem Kenntnisstand der Antragstellerin und des von dieser beauftragten Projektentwicklers (April/Mai 2017) aus den Rückläufen der Eigentümeranschriften und Gesprächen seien die Flächen im Plangebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ an neun Landwirte verpachtet, wovon fünf Landwirte Flächen zusätzlich zu eigenen Flächen gepachtet hätten. Der flächenmäßig größte Bewirtschafter im Gebiet halte eine Fläche von ca. 7,8 ha. Es zeichne sich ab, dass einzelne Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung Flächenverluste erleiden, die zwischen 5 und 10% der bewirtschafteten Betriebsfläche lägen. Flächenverluste müssten selbstverständlich ausgeglichen werden, damit betroffene Betriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet würden. Es gebe mindestens einen betroffenen Betrieb, der aufgrund seiner Struktur (Gesamtgröße und Alter des Betriebsinhabers) nicht mehr betriebswirtschaftlich nachhaltig am Markt bestehen könne. Mit diesem werde die Antragstellerin Kontakt aufnehmen, um gemeinsam ein Übergangskonzept zu entwickeln, das den Betriebsinhaber in die Lage versetze, ohne Einkommensverlust früher als gesetzlich vorgesehen den Betrieb auslaufen lassen zu können. Es werde generell von der Antragstellerin versichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werde, und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entsprechend entgegengetreten wird.

Der Logistikpark Wölfersheim A 45 soll an die Kreisstraße K 181 angebunden werden und über die Bundesstraße B 455 eine nahegelegene Verbindung zum Autobahnanschluss Wölfersheim (BAB 45) besitzen.

Durch die Zusammenlegung der REWE-Lager werden nach Auffassung der Antragstellerin die Ortsdurchfahrten langfristig entlastet. Quer- und Leergutverkehr könnten durch das energie- und ressourcenschonende Konzept verringert werden. REWE selbst gebe die Zahl der Gesamtfahrten bei der Verkehrserzeugung mit 2.756 KFZ pro Tag an (jeweils 1.378 Ein- und Ausfahrten). Davon entfielen 1.188 Fahrten auf den LKW-Verkehr, die Zahl der PKW-Fahrten betrage 1.568. Als Basis für die Auswertung des Verkehrs des REWE- Fuhrparks sowie des Verkehrs der Lieferanten wurden die Daten der Kalenderwoche 46/2016 herangezogen.

Die Touren dieser Woche wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung der Durchschnittsverkehre um 10% beaufschlagt. Der anliefernde Verkehr werde dabei zu 70% aus Richtung Gambacher Kreuz kommend und zu 30% aus Richtung Hanau kommend aufgeteilt. Ferner werde eine Steigerungsrate von ca. 25% bis zum Jahr 2025 unterstellt.

Laut Antragstellerin sind innerhalb der Gemeinde Wölfersheim keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (BAB 45) vorhanden. Alle anderen Flächen entlang der Autobahn seien, abgesehen von einer Vorbehaltsfläche, die allerdings von einem Aussiedlerhof in Anspruch genommen ist, ebenfalls als Vorrangfläche für Landwirtschaft festgelegt und im Falle einer Bebauung dementsprechend nicht mit einer geringeren Eingriffsintensität verbunden. Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung sei nach Auffassung der Antragstellerin nicht vorhanden.

Die notwendige Grundstücksgröße, der Erhalt der Arbeitsplätze für die Belegschaft und die strategische Lage von Wölfersheim (direkt an der Autobahnauffahrt zur BAB 45, zwischen den Altstandorten Hungen und Rosbach) konnten andere Grundstücke im relevanten Suchgebiet in Summe in dieser Form laut Aussage der Antragstellerin nicht bieten.

Die angestrebte Flächenneuausweisung sei städtebaulich erforderlich, da hierdurch ein integrierter Logistikstandort mit Anbindung an überregionale Verkehrsachsen entstehen könne, welcher aufgrund wachsender Verkehrsströme notwendig sei. Im Gebiet der Gemeinde stünden keine anderen Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung.

Die Antragsfläche II soll auf Vorschlag der Antragstellerin im Rahmen dieses Abweichungsverfahrens im Zuge eines Flächenausgleichs zurückgenommen werden. In den beiden übrigen Gewerbegebieten (Berstadt und Wölfersheim) stünden lediglich kleinere Potentialflächen, welche vorwiegend Betriebserweiterungen dienten, zur Verfügung. In Wölfersheim stehen nach Aussage der Antragstellerin ca. 1,2 ha und im Industrie- und Gewerbegebiet Berstadt ca. 5,0 ha Gewerbebaufläche zur Verfügung. Diese Flächen seien bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Aktuelle Nachfragen hinsichtlich Neuansiedlung und Betriebserweiterungen reduzierten diese Flächenpotentiale deutlich. Im Gebiet der Gemeinde gebe es darüber hinaus keine geplanten Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden könnten. Ferner stünden keine Alternativflächen zu Verfügung. Die Antragstellerin bittet daher um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung.

## **B. Beteiligungsverfahren, Anregungen und Bedenken**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

### **I. Kreisausschuss des Wetteraukreises**

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises stellt fest, dass die Landwirtschaft nach wie vor in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor sei, und Sonderkulturen den Wetteraukreis über seine Grenzen hinaus bekannt machten. Auch in den vor und nachgelagerten Bereichen fänden viele Menschen Arbeit. Der Wetteraukreis setze sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung einer nachhaltigen und gentechnikfreien Landwirtschaft ein. Dabei sei der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Nahrungs- und Energiegewinnung wichtig.

Der Wetteraukreis trete für ein gleichberechtigtes und von gegenseitigem Respekt getragenes kooperatives Miteinander der verschiedenen Bewirtschaftungsformen ein. Das Handeln sei dabei geprägt von dem Leitmotiv: Kein „entweder oder“, sondern ein „sowohl als auch“. Dabei komme den landwirtschaftlichen Betrieben auch in Zukunft eine immense Bedeutung bei der Erhaltung der Kulturlandschaft zu, ebenso den ansässigen gewerblichen Betrieben beim Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Daher wolle der Wetteraukreis im Rahmen seiner Zuständigkeit die Rahmenbedingungen so gestalten, dass Zukunftschancen genutzt werden könnten.

Der Landkreis unterstütze den nachhaltigen Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Wetterauer Böden, dies sei für ihn ebenso wichtig wie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Wetterau.

Der Wetteraukreis habe aufgrund seiner zentralen Lage in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main, seiner guten Verkehrsanbindung und seiner leistungsfähigen Betriebe beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche und dynamische wirtschaftliche Entwicklung. Das wirtschaftliche Potenzial des Wetteraukreises zu fördern und weiter zu stärken, sei deshalb ein Hauptanliegen des Wetteraukreises. Er lege hierbei ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung im ländlichen Raum. Oberstes Ziel sei der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Wetteraukreis.

Bestandsunternehmen bildeten das Rückgrat der heimischen Wirtschaft. Sie leisteten einen entscheidenden Beitrag zur lokalen Wertschöpfung und zur Steigerung der Lebensqualität im Wetteraukreis. Ziel sei es, die heimische Wirtschaft zu stärken und die Vielfalt, Dynamik und Leistungsbereitschaft der Region zu vermarkten und innovative Projekte zu unterstützen.

### **1. Archäologische Denkmalpflege**

Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege beim Kreisausschuss des Wetteraukreises kann der vorliegenden Planung für das Gebiet I „Logistikpark Wölfersheim A 45“ nur zugestimmt werden, wenn die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt würden.

Dazu wird ausgeführt, dass sich im Plangebiet jungsteinzeitliche Siedlungen der Rössener Kultur (Fundstelle Berstadt 17) sowie römische bzw. mittelalterliche Funde befänden, bei denen noch nicht geklärt sei, ob es sich um weitere Besiedlung oder Gräber handele (Berstadt 23). Außerdem befänden sich im nahen Umfeld viele weitere Fundstellen diverser Kulturen aus Vor- und Frühgeschichtlicher Zeit, die alle mit ihren durchschnittlichen Ausdehnungsradien von bis zu 250 m problemlos in das Plangebiet hineinreichen könnten. Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), insbesondere Bodendenkmäler, zerstört werden.

### **2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Gegen die Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises Bedenken.

Begründet wird dies damit, dass die Lage des Gebietes I nicht unmittelbar an vorhandene Siedlungslagen angrenze. Dies führe zu einer Zersiedlung der Landschaft. Es fehle eine vollständige Flächenkompensation durch Rücknahme anderer „Gewerblicher Bauflächen, geplant“.

Die Naturschutzbehörde geht davon aus, dass anhand der Angaben zur nachhaltigen Materialverwendung und Bauausführung in Kapitel 2.1 auch die Ausnutzung der Flächen optimiert werde, um die Neuinanspruchnahme zu minimieren.



### 3. Wasser- und Bodenschutz

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Wetteraukreises gibt zu bedenken, dass es im Rahmen der Planung zu umfangreichen Versiegelungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen komme. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Regelungen des Baugesetzbuchs sowie insbesondere § 3 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) verwiesen. Danach solle der Flächenverbrauch für die genannten Zwecke vermieden und es solle geprüft werden, ob nicht anderweitige, bereits versiegelte Flächen für die vorgesehenen Zwecke in Anspruch genommen werden könnten.

In den Antragsunterlagen werde dargestellt, dass es insgesamt zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche von ca. 25 ha komme. Ein Flächenausgleich könne oder solle offensichtlich nicht geleistet werden. Die in den Planunterlagen enthaltene Begründung („städtebaulich erforderlich“) sei aus Sicht des Bodenschutzes in dieser Form nicht nachvollziehbar. Wenn im Bereich der Gemeinde Wölfersheim ein Ausgleich nicht möglich sei, sollten überregional Ausgleichsflächen angeboten werden.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung werde auf wasserwirtschaftliche Belange nur am Rande eingegangen. Hier fehle aus Sicht der Wasserbehörde eine Betrachtung der durch die Maßnahmen verursachten Abflussverschärfung. Durch die weitgehende Versiegelung der Flächen werde es zu einer Konzentrierung des Niederschlagswassers kommen. Es bleibe unklar, wie mit dem anfallenden Wasser umgegangen werden soll. Da die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer erlaubnispflichtig sei, seien diese Belange mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und festzulegen.

### II. Kreisausschuss des Wetteraukreises - Landwirtschaft und GebietsAgrarAusschuss (GAA) Fachdienst Landwirtschaft - sowie Regionalbauernverband Wetterau- Frankfurt am Main e.V.

Zu der Änderung des bisherigen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ in eine gewerbliche Baufläche bestehen aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft beim Kreisausschuss des Wetteraukreises sowie des GebietsAgrarAusschusses Bedenken. Auch aus Sicht des Regionalbauernverbands Wetterau-Frankfurt am Main e.V. seien landwirtschaftliche Belange sehr stark beeinträchtigt, denn die vorliegende Planung sehe in erheblichem Umfang eine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen vor. Es handele sich um rund 40 ha landwirtschaftlich hervorragend geeignete Ackerflächen mit bis zu 90er Ackerzahlen (nordwestlicher Bereich).

Dazu seien die Bewirtschaftungsschläge gut erschlossen, gut zugeschnitten und in ausreichend große Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Die Nachfrage an Pachtflächen in diesem Bereich übersteige das Angebot bei weitem. Insbesondere seien Haupterwerbsbetriebe auf solche hervorragende Ackerflächen angewiesen, um wettbewerbsfähig bleiben zu können. Zwei bis drei der elf Haupterwerbsbetriebe, die insgesamt bis zu 25 % ihrer Flächen verlören, seien durch die beabsichtigte Planung betriebsgefährdend betroffen. Sie verlören insgesamt 10 % bzw. mehr als 10 % ihrer gesamten landwirtschaftlichen Flächen.

Diesen zwei Betrieben sollten, falls die Planung nicht verändert werde, entsprechende Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Da im größeren Umfang Flächen in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ verloren gehen werden, sollten aus Sicht der oben genannten Behörden für mögliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) mehr in Anspruch genommen werden. Ebenso sollte die Ersatzfläche für den bisherigen Modellflugplatz nicht auf eine Ackerfläche gelegt werden.

Nach Ansicht des Regionalbauernverbandes beeinträchtigen Projekte wie das Vorliegende landwirtschaftliche Flächen in doppelter Weise. Einerseits komme es durch Flächenverbrauch zu unwiederbringlichem Flächenverlust, andererseits gingen der Landwirtschaft durch notwendige Ausgleichsmaßnahmen weitere Flächen verloren. Die Vernichtung hochwertigen Acker- und Grünlands führe unwiederbringlich zum Verlust der Möglichkeit, auch für zukünftige Generationen hochwertige Lebensmittel zu erzeugen. Das Problem der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln sei dabei keineswegs nur ein regionales Problem, sondern sei in Zeiten der Globalisierung als weltweites Problem zu beachten. Die Weltbevölkerung wachse weiter sprunghaft an, während die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen abnehmen. Wenn hochwertiges Ackerland einmal versiegelt sei, sei für immer die Möglichkeit genommen, hierauf hochwertige regionale Lebensmittel zu produzieren.

Bemängelt wird auch die fehlende Alternativenprüfung, die bislang die zwingend zu berücksichtigende höchste Bodenqualität des Gebietes nicht ausreichend würdige. Es gebe in Autobahnnahe Flächen, die für das Vorhaben geeigneter wären, wie etwa Konversionsflächen, Flächen mit geringerer Bodenqualität oder rekultivierte Flächen ehemaligen Tagebaus. Der Bauernverband bezweifelt zudem die pauschale Behauptung, Alternativen seien nicht gefunden worden und vermutet, dass Alternativen nicht gesucht worden seien, da man sich einzig auf das nunmehr auserwählte Gebiet konzentriert habe.

Weiterhin wird beanstandet, dass die Darstellung in den Antragsunterlagen von 11,8 ha für die zurückgenommenen Flächen fehlerhaft sei. Tatsächlich würden nur 10,4 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“ zu Gunsten eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ zurückgenommen, 1 ha solle als „Fläche für Gemeinbedarf, geplant“ ausgewiesen werden. Dieser 1 ha liege inmitten der freien Feldflur und sei für eine gemeinsame neue Feuerwehrwache der Ortsteile Berstadt und Wohnbach gedacht. Der vorgesehene Standort zerschneide zwei Ackerschläge mit einer sehr guten ackerbaulichen Eignung ( $AZ > 70$ ). Auf diesen Flächen würden u. a. Zuckerrüben angebaut. Durch die geplante Feuerwehrwache an diesem Standort sei eine Zuckerrübenabfuhr (Straßenabfuhr an der L 3136) in diesem Bereich nicht mehr möglich.

Dazu bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken, da nicht nachvollziehbar sei, warum die geplante Feuerwehrwache inmitten der freien Feldflur angesiedelt werden und so zwei Ackerschläge zerschneiden solle. Nach Aussagen der zuständigen Ortslandwirte seien weitere mögliche Standorte denkbar.

Die Rücknahme von 10,4 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“ zu Gunsten eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ wird aus Sicht der Landwirtschaft begrüßt, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für 32,6 ha (zurzeit „Vorranggebiet für Landwirtschaft“) bisher kein Flächenausgleich vorgesehen sei. Insgesamt gingen durch die beabsichtigte Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen, geplant“ und „Flächen für Gemeinbedarf, geplant“ innerhalb der Gemeinde Wölfersheim (inklusive der zusätzlich geplanten Gebiete „Erweiterung Gewerbepark Wölfersheim“ in der Gemarkung Wölfersheim und Södel und „Industriepark- u. Gewerbepark Wohnbach“) zusätzliche 43 ha hervorragend geeignete Ackerböden für die Landwirtschaft verloren.

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V. meint, dass die Antragstellerin in vorliegendem Verfahren aufgefordert werden müsse, eine flächensparende Optimierung zu planen und nur die zwingend benötigte Fläche zu beantragen. Dies beinhalte auch den Nachweis, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur innerhalb des Plangebietes oder über Ökopunkte zu realisieren seien und keinen zusätzlichen Flächenverlust auslösen dürften.

Der GAA fordert, die diesbezüglichen Planungen an dieser Stelle einzustellen und den Suchraum auf alternative Standorte wie z.B. Konversionsflächen zu fokussieren.

### **III. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernate III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung und V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Aus Sicht der unter anderem für die Landwirtschaft zuständigen Dezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen gegen die Planung grundsätzliche Bedenken, die im Wesentlichen den bereits vorgetragenen Aspekten der Landwirtschaftsverwaltung des Wetteraukreises entsprechen.

Darüber hinaus wird auf Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verwiesen, wonach „im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“ habe. Grundlage für die Festlegung der Vorranggebiete für die Landwirtschaft sei der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen aus dem Jahr 2004 gewesen. Den Vorranggebieten seien die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt worden. Der betroffene Bereich sei im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Stufe 1a ausgewiesen.

Verwiesen wird außerdem auf die Grundsätze G10.1.-2 und G10.1-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, durch die die sehr ertragreichen Böden der Wetterau explizit geschützt seien. Diese Funktion werde durch den andauernden Verlust landwirtschaftlicher Fläche jedoch immer stärker gefährdet.

Weiterhin wird bemängelt, dass sich die Vorhabensfläche I ohne jeglichen Anschluss an bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiete als Planung „auf der grünen Wiese“ darstelle. Mit dem zeitgleich vorliegenden Abweichungsverfahren für das Zentrallager Lidl der Gemeinden Erlensee und Langenselbold von etwa 25 ha wären das insgesamt sogar deutlich über 50 ha.

Die Planung sei in der vorgesehenen Fassung nicht mit den gesetzlichen Erfordernissen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar. Durch die geplante Ausweisung von 40 ha als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ überschreite die Gemeinde Wölfersheim den für sie zugewiesenen Tabellenwert des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für Gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) um 11,1 ha.

Östlich der geplanten Logistikfläche mit 30 ha sollten weitere 10 ha „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Es werde angezweifelt, ob in diesem Umfang ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen bestehe, zumal im Industrie- und Gewerbegebiet Berstadt noch ca. 5 ha Gewerbebauflächen zur Verfügung stünden. Vor diesem Hintergrund sollte überprüft werden, ob die Gewerbeflächen in Berstadt als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgewidmet werden könnten, respektive ob die Neuausweisung weiterer 10 ha Gewerbeflächen am Logistikpark entfallen könne.

Auch sei in keiner Weise nachvollziehbar, weshalb das Logistikzentrum mit einer Lagerfläche von ca. 10 ha eine Gesamtfläche von 30 ha umfassen müsse. Hierzu gehe aus den Antragsunterlagen hervor, dass bereits Erweiterungsflächen bevorratet werden sollen, was aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen sei. Die Gestaltung der Außenanlage solle in Zusammenarbeit mit Naturschutzbund Deutschland entwickelt und entsprechend umweltfreundlich / umweltfördernd ausgeführt werden, was einen erhöhten Flächenbedarf bedeuten könne. Im Hinblick auf den stetig fortschreitenden Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen seien insbesondere in der ertragreichen Wetterau Bodenversiegelungen auf ein unabdingbares Maß zu reduzieren.

Die vorgelegten Standortalternativen für die geplante Gewerbefläche berücksichtigten lediglich das eigene Gemeindegebiet von Wölfersheim; die Mittelzentren Nidda, Büdingen und Butzbach (dort finde derzeit eine größere Umstrukturierung von gewerblichen Bauflächen durch freigewordene Konversionsflächen statt) bzw. das Mittelzentrum mit Funktion eines Oberzentrums Bad Nauheim / Friedberg sollten in die Alternativenprüfung einbezogen werden.

Im Planungsgebiet übersteige die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in den überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlage. Ein Verlust landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerflächen im beantragten Umfang würde nicht nur diesen Ackerflächenmangel erheblich verschärfen, sondern könne zudem für die dort wirtschaftenden Betriebe zu einer Existenzbedrohung führen. Im Wetteraukreis würden landwirtschaftliche Flächen überwiegend von entwicklungsfähigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die dringend auf eine ausreichende Flächenausstattung - insbesondere mit Ackerflächen - angewiesen seien. Der Verlust der wertvollen Ackerböden sei nicht kompensierbar.

Vor diesem Hintergrund sei es aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft / Feldflur unumgänglich, eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse zu erstellen und vorzulegen. Aus dieser sollten die Eigentümer und die Pächter der Flächen hervorgehen. Es solle ermittelt werden, in welchem Umfang der einzelne Landwirt Ackerflächen verliere (prozentual zu den insgesamt von diesem Landwirt bewirtschafteten Flächen), damit eventuelle Existenzgefährdungen festgestellt werden könnten. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, ob der einzelne Landwirt durch andere flächenbeanspruchende Maßnahmen in den nächsten Jahren weitere Ackerflächen verlieren wird (beispielsweise durch den zukünftigen Standort des Modellflugplatzes) beziehungsweise schon verloren hat. Der Ortslandwirt solle umgehend an der Planung beteiligt werden.

Laut Antragsunterlagen solle der erforderlich werdende naturschutzfachliche Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde Wölfersheim erbracht werden, was aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen sei.

Es wird gefordert, die Antragsunterlagen wie folgt zu ergänzen:

- Vorlage der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse und Darstellung des tatsächlichen Flächenbedarfs des Logistikzentrums (bei 10 ha Lagerflächen verbleiben 20 ha für Erweiterungsflächen, Eingrünung usw.)
- Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen im beantragten Umfang
- Erweiterung des Suchraums für Standortalternativen.

## **2. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Gegen die Planung werden seitens des Dezernates III 31.1 auch im Hinblick auf Verkehrsbelange grundsätzliche Bedenken erhoben. Die vorgelegten Unterlagen seien nicht vollständig. Die Aufgabe des Standortes Rosbach erschließe sich aus den Unterlagen nicht. Der Bedarf am Standort Wölfersheim, abgesetzt von der Ortslage, Flächen für ein regionales Distributionslager für das Unternehmen REWE sowie darüber hinaus noch weitere Gewerbeflächen auszuweisen, werde in den Unterlagen nicht hinreichend begründet. Es werde um Vorlage einer Standortanalyse unter Darlegung von Alternativstandorten gebeten.

Das Fachdezernat fordert außerdem, den konkreten Investor des REWE-Verteillagers in einem Standortkonzept darlegen zu lassen, inwieweit die im Bereich der Gemarkung Rosbach, in Nähe des derzeitigen Standortes, im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebietes für „Industrie und Gewerbe, Planung“ für den beabsichtigten Zusammenschluss der REWE- Lager geeignet seien.

Am Standort Rosbach erschließe die 2013 fertiggestellte Ortsumgehung Rosbach/Nieder-Rosbach im Zuge der K 11 den Standort. Die Erschließung erfolge über die Ortsumgehung der K11 in Anbindung an die B 455 mit direktem Anschluss an BAB 5 über die Anschlussstelle Friedberg. Die Planung der Ortsumgehung stand nach Kenntnis des Fachdezernates im Zusammenhang mit der Erschließung des REWE-Lagers. Für Beschäftigte am Altstandort Rosbach würde neu entstehender Beschäftigungsverkehr entfallen können, der Distributionsverkehr würde, wie bisher, über die BAB 5 erfolgen können.

Des Weiteren fehle eine schlüssige Herleitung des Bedarfs an weiteren Gewerbeflächen über den Flächenbedarf des Verteillagers hinaus am von der Ortslage abgesetzten Standort Wölfersheim. Dieser Bedarf wäre losgelöst von dem Flächenbedarf des Verteillagers unter Einbindung eines Verkehrsgutachtens zu begründen.

Von dem Vorhaben (Fläche I) seien 40 ha „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ betroffen. Eine Entscheidung für den Abbau sei zwar mit dieser Festlegung noch nicht getroffen, gemäß Grundsatz G9.1-2 seien oberflächennahe Lagerstätten aber möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Diesem Grundsatz und damit dem Belang der Rohstoffsicherung werde mit der beabsichtigten Nutzung als Logistikpark nicht entsprochen. Das geplante Gebiet I teile ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten und mache damit den größten Teil der Lagerstätte auch zukünftig unnutzbar.

Laut den Abweichungsunterlagen habe hier ehemals Braunkohlebergbau stattgefunden. Mit einer Wiederaufnahme bergbaulicher Tätigkeiten sei jedoch nicht zu rechnen. Insofern verweist das Dezernat Regionalplanung zur Rohstoffsicherung auf die Stellungnahme der Bergaufsicht und des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

### **3. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Antrag auf Abweichung erhebliche Bedenken. Diese begründen sich wie folgt:

Mit der Ausweisung des beantragten 40 ha großen Gewerbegebietes erfolge ein neuer gewerblicher Siedlungsansatz ohne eine unmittelbare Anbindung an die vorhandene Bebauung des Wölfersheimer Ortsteiles Berstadt. Die Größe und die Anordnung und Lage des geplanten Gewerbegebietes führten zu einer Zersiedelung des besonders schutzwürdigen Außenbereichs und damit zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Planung widerspreche den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass die Planung im Hinblick auf die Anforderungen anderer öffentlicher Belange modifiziert worden sei.

Ferner würden die raumplanerischen Prinzipien einer angemessenen Eigenentwicklung für Kleinzentren konterkariert. Neben dem Logistikzentrum, für das 30 ha veranschlagt werden, umfasse die Fläche zusätzlich 10 ha Gewerbegebiet, was angesichts der Vorgaben des Regionalplans und angesichts der wenig plausiblen Begründung für diesen zusätzlichen Flächenanspruch kaum nachvollziehbar sei.

Im Detail seien die mit dem Logistik- und Gewerbepark zu erwartenden baulichen Anlagen (Gewerbehallen, Hochregallager, etc.) mit erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Landschaftsbildes und durch die großflächige Versiegelung mit einem Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora sowie negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt verbunden. Durch den neuen Siedlungsansatz seien die Auswirkungen auf die Freiraumfunktionen und die angrenzenden, bisher weitgehend un bebauten Natur- und Landschaftsstrukturen deutlich höher als bei einer bedarfsgerechten städtebaulichen Erweiterung am vorhandenen Siedlungsrand.

Die beantragte Planung stehe diesbezüglich auch den Grundsätzen der Freiraumsicherung (Grundsätze G4.1-1 bis G4.1-4) des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entgegen. Aufgrund des enormen Siedlungsdrucks innerhalb des Ballungsraumes komme der Sicherung der ökologischen und ökonomischen Freiraumfunktionen und der nachhaltigen und ressourcenschonenden Inanspruchnahme bei allen raum- und flächenbedeutsamen Planungen eine wesentliche Bedeutung zu. Diesem planerischen Anspruch werde der vorliegende Antrag auf gewerbliche Erweiterung in keinem Fall gerecht, da weder Möglichkeiten eines unmittelbaren Siedlungsanschlusses noch eine freiraumschonende Einbindung des Vorhabens in die örtliche Raumsituation erkennbar seien.

Gemäß § 8 ROG sei bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Für den Bereich des Regionalen Flächennutzungsplans seien gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Grundlage der Umweltprüfung die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. In dem vorzulegenden Umweltbericht wären dabei neben den voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere auch anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie der wesentlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu ermitteln und zu bewerten.

Die bisher im Antrag diesbezüglich vorgebrachten Aussagen zu fehlenden Planungsalternativen seien insgesamt ungenügend und inhaltlich nicht nachvollziehbar. Überörtlich geprüfte Alternativen für das überregional bedeutsame, großflächige Vorhaben würden in den Antragsunterlagen überhaupt nicht aufgeführt. Die örtliche Alternativenprüfung - beispielsweise einer gewerblichen Erweiterung nördlich der Autobahn, im Bereich westlich und/oder östlich des vorhandenen Berstädter Gewerbegebietes 'An der Friedberger Chaussee' seien nicht geprüft worden.

Neben den Standortalternativen wären zudem auch ausdrücklich alternative Planungskonzepte zu prüfen, die - beispielsweise durch eine an die örtliche Situation angepasste Entflechtung, Anordnung und Ausrichtung der vorgesehenen gewerblichen Funktionsbereiche - geeignet wären, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie städtebauliche Zersiedelungstendenzen im Ansatz zu vermeiden und nicht den Eindruck einer am Reißbrett entstandenen Planungskonzeption zu vermitteln.

Bedenken bestehen auch aus artenschutzfachlichen Gründen. So wurden in den bisherigen überschlägigen Erfassungen von Flora und Fauna hohe Revierdichten der europäischen Vogelart Feldlerche (*Alauda arvensis*) festgestellt. Der Erhaltungszustand dieser besonders geschützten Art sei ungünstig- unzureichend mit einem sich deutlich verschlechternden Trend. Der Abweichungsantrag setze sich mit dieser rechtlich relevanten Fragestellung nicht auseinander. Dies sei zu ergänzen. Des Weiteren könne laut den vorgelegten Antragsunterlagen ein Vorkommen der streng geschützten FFH-Anhang IV-Art Feldhamster (*Cricetus cricetus*) nicht ausgeschlossen werden. Die Art befinde sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Sofern sich ein Vorkommen der Art innerhalb des Untersuchungsraumes des beantragten Abweichungsgebietes u.a. aufgrund der zuvor beschriebenen mosaikartigen Feldstrukturen bestätigen sollte, stünden einer möglichen Realisierung des Vorhabens die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen. Der Abweichungsantrag sei insofern unvollständig und im Hinblick auf die Frage nach dem Vorkommen der Art und dem Umgang mit dieser Fragestellung zu ergänzen.

#### **4. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht**

Das Dezernat Bergaufsicht teilt mit, dass die in der bergbaulichen Stellungnahme an die von der Antragstellerin beauftragte Projektentwicklerin mitgeteilten Erkenntnisse bereits in die Antragsbegründung (Seiten 24 f.) eingeflossen seien. Ergänzend werde anhand der vorhandenen Datengrundlagen zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gebiet I werde laut Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan 2010 von einem „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Braunkohle überdeckt. Diese Fläche stehe einer anderweitigen zwischenzeitlichen Ausweisung oder Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Im Sinne der Rohstoffsicherung und des Lagerstättenschutzes werde jedoch auf § 48 Abs. 1 BBergG verwiesen, wonach dafür zu sorgen sei, dass ein künftiger Abbau des anstehenden Bodenschatzes so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, auch wenn dieser unter anderem aufgrund der Energiewende eher unwahrscheinlich sei. Beide Antragsgebiete würden zudem von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Im Bereich Wölfersheim und Umgebung sei in der Vergangenheit ober- und untertägig Bergbau auf Braunkohle betrieben worden. Den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge seien der südliche Teil des Gebiets I sowie die südwestliche Ecke des Gebiets II davon betroffen. Insbesondere für das künftige Logistikzentrum sei daher eine ausführliche Baugrunduntersuchung angezeigt. Grundsätzliche Einwände der Bergaufsicht gegen das Vorhaben bestünden jedoch nicht.

#### **IV. Regierungspräsidium Gießen**

Von Seiten der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen werden gegen das geplante Zielabweichungsverfahren keine Bedenken erhoben. Zwar verliere die Region Mittelhessen durch diese Planung einen für das Mittelzentrum Lich / Hungen bedeutenden Arbeitgeber, die Begründung im Hinblick auf die Verwirklichung einer zeitgemäßen Abwicklung der Logistik am geplanten neuen Standort in Wölfersheim sei aber offensichtlich und nachvollziehbar.

Auch im Hinblick auf die relativ kurze Entfernung zwischen Altstandort in Mittelhessen und neuem Logistikzentrum in Südhessen (< 8 km Luftlinie) dürften sich keine gravierenden Nachteile für die Belegschaft am jetzigen Standort ergeben. Laut den begründenden Unterlagen verblieben wichtige Teilbereiche der Verwaltung in Hungen, ebenso sollen Lagerflächen weiterhin von REWE genutzt werden. Auf Nachfrage werde auch die Stadt Hungen keine Bedenken gegen die Verlagerung vorbringen. Ebenso begrüße der REWE- Betriebsrat der Region Mitte die Neuplanung.



Für die weiteren 10 ha Gewerbegebiet fehle jedoch nach Ansicht des Regierungspräsidiums Gießen eine nachvollziehbare nähere Begründung zum Flächenbedarf und zu den vorgesehenen Nutzungen. Flächenumfang und zulässige Nutzungen dürften die Arbeitsmarktzentralität der Stadt Hungen, die gemeinsam mit der Stadt Lich als Mittelzentrum ausgewiesen sei, nicht erheblich schwächen.

Es wird gefordert, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb eines, die Grenzen der Regierungsbezirke Darmstadt und Gießen überschreitenden NATURA 2000 Gebietes erfolgen (ausschließlich im Bereich der Gemeinde Wölfersheim) solle.

Das FFH- Gebiet 5519-304 „Horloffau zwischen Hungen und Grundschalheim“ und das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ würden von diesen aufwertenden Maßnahmen in Berstadt insgesamt profitieren.

## **V. Industrie- und Handelskammer (IHK) Gießen - Friedberg**

Die IHK Gießen-Friedberg begrüßt die Bemühungen der Gemeinde Wölfersheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines modernen REWE Logistikzentrums im Stadtteil Berstadt zu schaffen.

Dem Unternehmen REWE Group werde die Möglichkeit geboten, sich innerhalb der Region zu entwickeln und einer Ansiedlung außerhalb der Region werde entgegengewirkt. Gleichmaßen blieben 550 Arbeitsplätze und 20 Ausbildungsplätze in der Region erhalten. Weiterhin bewertet es die IHK Gießen-Friedberg positiv, dass Flächen für bereits ansässige Betriebe bzw. für Neuansiedlungen bereitgehalten würden, so dass auch für andere Unternehmen zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Wölfersheim bestünden.

Gleichwohl weist die IHK Gießen-Friedberg darauf hin, dass den Altstandorten der REWE Group in Rosbach und Hungen, im Sinne eines sorgsamem und sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden, zeitnah eine sinnvolle Nachnutzung zugeführt werden sollte, z.B. durch Neuansiedlungen, Flächenaufbereitung, o. Ä..

Nach Ansicht der IHK Gießen-Friedberg benötigen Unternehmen Planungssicherheit, um Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekte bedarfsgerecht realisieren zu können. Es wird daher angeregt, im Rahmen der Novellierung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept für die Region Wetterau zu erarbeiten, das die zukünftigen Bedürfnisse der Wirtschaft gebührend berücksichtigt und zur Attraktivität der Wirtschaftsregion beiträgt.

## **VI. Hessen Mobil**

Die Straßenverkehrsbehörde stellt fest, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Logistikparks über einen Gebietsanschluss an die Kreisstraße 181 und weiterführend über die B455 und die BABA45 vorgesehen sei.

In den Zielabweichungsverfahrensunterlagen sei ausgeführt, dass an den bestehenden Lagerstandorten Rosbach v.d.H. und Hungen die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben seien, so dass nunmehr am Standort Wölfersheim bedingt durch die verkehrsgünstige Lage an einer Bundesautobahn die Zusammenlegung beider Altstandorte einschließlich der gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen solle.

Ein Grundsatz und Ziel der Raumordnung sei, dass „neue Logistikzentren an verkehrsgünstigen Standorten in der Nähe von Bundesautobahnen und Schienenstrecken unter weitgehender Minimierung der Verkehrswirkung...angesiedelt werden sollen“. Dem und den bestehenden Anforderungen an eine regionale Distributionslogistik entspreche gemäß den Erläuterungen in den Planunterlagen der Planstandort Wölfersheim.

Darüber hinaus würden gemäß den vorgelegten Unterlagen durch die Neuorganisation und Zusammenlegung der Standorte die LKW- Querverkehre zwischen Rosbach und Hungen entfallen, was eine Entlastung der betreffenden Ortsdurchfahrten bedeuten würde. Mit der geplanten effizienten Routenplanung sollen die Verkehrswege optimiert werden. Für die geplante ca. 40 ha große Fläche sei es laut Verkehrsbehörde erforderlich nachzuweisen, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden. Der zu erbringende verkehrliche Nachweis (Verkehrsuntersuchung) müsse für die beiden bestehenden Knotenpunkte der BABA45 mit der B455 (AS Wölfersheim), den Knotenpunkt B455/K181 sowie den geplanten Gebietsanschluss im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geführt und der Straßenverkehrsbehörde frühzeitig zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt werden.

Daraus resultierende erforderliche Maßnahmen an den Knotenpunkten seien dann planungsrechtlich abzusichern, straßenbautechnisch/lichtsignaltechnisch zu planen und Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes müssten alle erschließungsbedingt erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Um-/Ausbaumaßnahmen seien auf Grundlage von Hessen Mobil geprüfter straßenbautechnischer Entwurfsunterlagen zwischen den jeweiligen Wegeeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seien weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbote, Werbeverbote etc. gemäß Bundesfernstraßengesetz und Hessischen Straßengesetz) und die weiteren verkehrlichen/betrieblichen Aspekte im Grundsatz abzuhandeln. Darüber hinaus seien die Fuß- und Radwegeerschließung sowie eine ÖPNV-Anbindung in die verkehrlichen Betrachtungen einzubeziehen.

## **VII. Sonstige Träger öffentlicher Belange**

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser, Gewässergüte, Bodenschutz West, hat ebenso wie die Städte Friedberg, Bad Nauheim, Hungen, Münzenberg und Reichelsheim sowie die Gemeinden Rockenberg und Echzell keine Bedenken geäußert. Von der beteiligten Stadt Nidda wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

## C. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die von der Antragstellerin projektierte Planung gegen Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

Die Planung der Antragstellerin, die im Hinblick auf die Antragsfläche I die Ausweisung gewerblicher Bauflächen außerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe zum Ziel hat, verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“.*

Im Hinblick auf die Antragsfläche II, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt werden soll, verstößt die Planung der Antragstellerin zudem gegen Ziel Z.3.4.2-5. Dieses Ziel lautet:

*„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“*

Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen - geplant“ innerhalb festgelegter „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ verstößt zudem 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.“*

### II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist vorliegend der Fall:

#### 1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Antragsfläche I statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe geplant werden könnte oder hätte geplant werden können. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004.

Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen. Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als Vorranggebiet Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass die Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe - Planung im Bereich der Antragsfläche I auch im Wege der Planung hätte festgelegt werden können. Gleiches gilt im Hinblick auf die Antragsfläche II, die ohne weiteres - anstatt als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - als Vorranggebiet für Landwirtschaft hätte festgelegt werden können.

## **2. Grundzüge der Planung**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen.

Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Willen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 - 4 C 8.10 - jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Hätte der Ansiedlungswunsch der Firma REWE bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses bestanden, wäre es ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze des dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugrundeliegenden Konzepts möglich gewesen, im Bereich der Antragsfläche I ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen. Zwar weist die Obere Naturschutzbehörde zutreffend darauf hin, dass die von der Antragstellerin geplanten Gewerbeflächen nicht unmittelbar an bereits festgelegte Vorranggebiete Industrie und Gewerbe oder Siedlung anschließen. Allerdings wird das geplante Gewerbegebiet durch die Bundesautobahn BAB 45 und die Bundesstraße B 455 an im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete Industrie und Gewerbe angeschlossen, sodass sich das Baugebiet gleichwohl nicht als isolierte Insel im Außenbereich darstellt.

### III. Abwägungsentscheidung

#### 1. Zulassung der Abweichung

Da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen, hat die Regionalversammlung Südhessen nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der Abweichung zu entscheiden. Hier sind das Interesse der Antragstellerin an der Ausweisung gewerblicher Bauflächen gegen die entgegenstehenden, durch das hier betroffene Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vermittelte Interessen abzuwägen. Diese Abwägung führt zur Zulassung der Abweichung in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang. Bei einer Größe des geplanten Logistikstandortes von 29,07 ha, von denen 25,97 ha innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft liegen, sowie nach Umwidmung der gesamten Fläche II (11,8 ha) gehen insgesamt 14,17 ha Vorranggebiet für die Landwirtschaft verloren.

Die Auffassung der Landwirtschaftsbehörden und anderer Fachdezernate, dass die geplante Fläche für das Logistikunternehmen regionalplanerischen Zielsetzungen widerspricht, ist unstrittig. Dennoch ist es oft unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung zu Gunsten der Belange der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzustellen, da sonst eine den Bedürfnissen der Einwohner gerecht werdende Fortentwicklung der Städte und Gemeinden nicht möglich wäre. Auch die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Fachbehörden betonen, dass im Wetteraukreis überwiegend hervorragende Böden anzutreffen sind, die für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung sind. Würde alleine diese Tatsache dazu führen, dass die Zulassung von Abweichungen als unzweckmäßig anzusehen wäre, würde dies die Entwicklung der Städte und Gemeinden im Wetteraukreis nicht unerheblich beeinträchtigen. Jedenfalls dann, wenn - wie im Falle der Zulassung einer Abweichung zugunsten der Ansiedlung eines Logistikzentrums - besondere Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Flächen für den angestrebten Zweck besonders geeignet sind, muss sich dies auch gegen das Interesse der Landwirtschaft am Erhalt von Flächen mit überdurchschnittlicher Bodenqualität durchsetzen können.

Während nach Abwägung aller vorgetragenen Gesichtspunkte die Zulassung der Abweichung für das konkrete Projekt zur Ansiedlung des REWE-Logistikzentrums zweckmäßig erscheint, gilt dies für die von der Antragstellerin beabsichtigte Angebotsplanung nicht. Hier wird dem Schutz der landwirtschaftlichen Böden der Vorrang eingeräumt und damit die Möglichkeit eröffnet, im anschließenden Umlegungsverfahren auf diesen Flächen einen Ausgleich für entstehende Flächenverluste durch geeignete Maßnahmen im Sinne der Landwirtschaft vorzunehmen. Während zahlreiche Aspekte für die Ansiedlung eines Logistikzentrums gerade im Bereich der Antragsfläche I sprechen, ist die Ausweisung nicht weiter konkretisierter Gewerbeflächen auf die spezifischen Standortvorteile der Antragsfläche I nicht angewiesen. Allein die Tatsache, dass sich gegebenenfalls Synergieeffekte aus der Nähe zum geplanten Logistikzentrum generieren lassen, rechtfertigt es nicht, beste Böden dauerhaft aufzugeben. Auch vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen auf die Funktionen des Mittelzentrums Hungen/Lich in Bezug auf die Arbeitsmarktzentralität muss auf die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen an diesem Standort verzichtet werden.

Zu den in zahlreichen Stellungnahmen angeführten Bedenken zur Betroffenheit der Eigentümer und Bewirtschafter wurde im Auftrag der Antragstellerin die individuelle Betroffenheit abgefragt. Diese anonymisierte Übersicht wurde bereits dem Zielabweichungsantrag beigelegt.

Es zeichnet sich ab, dass einige Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung Flächenverluste erleiden, die zwischen 5 und ca. 10% und nicht wie teilweise angeführt 10% und mehr der bewirtschafteten Betriebsfläche verlieren werden. Dies muss natürlich ausgeglichen werden, damit betroffene Betriebe so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Mit Vorlage dieser Unterlagen ist für die auf Abweichungsebene erforderliche Prüfungstiefe nachgewiesen, dass eine Existenzgefährdung, die nicht ausgleichsfähig wäre, ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens sollen die Pachtverträge von den Eigentümern auf den neuen Grundstückseigentümer, die Gemeinde Wölfersheim, übergehen. Dabei sollen laut Zusicherung der Gemeinde Wölfersheim die den Pächtern zustehenden Rechte entsprechend gewahrt werden. Aktuell bemüht sich die Gemeinde Wölfersheim zusammen mit der Land+Forst Projektentwicklung GmbH um einen ausreichend großen Flächenpool, der den Ansprüchen der betroffenen Pächter und selbst bewirtschaftenden Eigentümern gerecht werden soll. Sollten betroffenen Bewirtschaftern im Rahmen des Umlegungsverfahrens nicht ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden können, ist vorgesehen, dass der Eigentümer/ Pächter auf Kosten des Verursachers einen öffentlich bestellten Gutachter „Landwirtschaft“ mit der Feststellung der betriebswirtschaftlichen Betroffenheit beauftragen kann. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse zur Sicherung der Betriebe müssen dann entsprechend angewendet werden.

Diese Maßnahmen sind aber auf der Ebene der verbindlichen kommunalen Bauleitplanung und des gesetzlichen Umlegungsverfahrens umzusetzen. Dabei ist insgesamt zu beachten, dass der entstehende absolute Flächenverlust betriebswirtschaftlich auf den gesamten Berufsstand der Region möglichst gleichmäßig verteilt wird.

Die Antragstellerin hat zudem zugesichert, dass im weiteren Planungsprozess den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird und die Situation durch geeignete Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen u.a.) entsprechend entgegengewreten wird.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Beteiligung mehrfach vorgetragenen Bedenken zur fehlenden Standortalternativenprüfung ist folgendes zu sagen.

Im Vorfeld zu der beantragten Abweichungszulassung wurden durch einen externen Dienstleister des Investors in einem Radius von 60 km um Frankfurt Alternativstandorte untersucht. In die engere Untersuchung gelangten zehn Standorte, darunter vier Konversionsstandorte. Laut dieser Studie schieden sechs Standorte mangels ausreichend vorhandener Fläche aus.

Einer schied wegen der Lage innerhalb eines Ortes (verkehrliche Anbindung und keine 24/7 Andienung möglich), ein weiterer wegen einer vorhandenen Hanglage und der letzte wegen außerhalb des Zielgebiets zur Mitarbeiterbindung liegend. Die in den Stellungnahmen angesprochenen Mittelzentren wurden dabei mit untersucht.

Die Unumgänglichkeit ergibt sich nach Aussagen des Investors daraus, dass das Vorhaben hinsichtlich der Parameter Lage im Raum, der Versorgung der Filialen, verkehrliche Anbindung, 24/7-Betrieb, Mindestflächengröße und Mitarbeiterbindung eine gewisse Ortsgebundenheit aufweist.

Ein weiteres wichtiges Standortkriterium ist eine möglichst kurze Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahn), um Belastungen auf die bestehende Siedlungsstruktur und der darin liegenden schutzwürdigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden.

So ist es nicht erwünscht, mit einer derart immissionsintensiven Nutzung an schutzwürdige Nutzungen heranzurücken. Hieraus erklärt sich die Notwendigkeit des in Anspruch zu nehmenden Standortes Wölfersheim.

Die Untersuchung des externen Dienstleisters beinhaltete auch die Standorte Rosbach und Hungen, die mangels verfügbarer Fläche ausschieden. Die von der IHK angefragten Folgenutzungen für die Standorte stehen laut Investor bereits fest. Es soll eine konzerninterne Folgenutzung geben. Ein Leerstand sei hier nicht zu befürchten.

Die in mehreren Einwendungen geforderte Reduzierung der Fläche für das Logistikunternehmen ist nach Angaben des Projektierers nicht möglich, da neben der eigentlichen Gebäudefläche Parkflächen für Mitarbeiter und auch die absolut notwendigen Park- und Rangierflächen für den LKW-Verkehr in notwendiger Größe vorzuhalten seien. Für eine optimale Ausnutzung des Gebäudes ist die Andienung von beiden Längsseiten notwendig, was den erhöhten Bedarf an Verkehrsflächen begründet. Ebenso sind Vorgaben anderer Fachbehörden wie Naturschutz hinsichtlich Eingrünung des Gebietes einzuhalten, die einen zusätzlichen Flächenverbrauch verursachen. Die Erforderlichkeit der Größe von annähernd 30 ha zeigt der folgende Plan anschaulich.



Kartendaten ©2017Geobasis DE/BKG (©2009), Google

### Abbildung 2: Lageplan Logistikzentrum

Zu den Belangen des Verkehrs hat die Antragstellerin bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die sich mit den aufgeworfenen Fragestellungen im Detail auseinandersetzen wird. HessenMobil soll dazu frühzeitig – spätestens im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch – von der Antragstellerin über die Ergebnisse der Untersuchung informiert und in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der im Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung muss sich die Antragstellerin mit den vorgetragenen Anregungen befassen.



Parallel hierzu wird zum nachfolgenden Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die prüft, inwieweit schallschutztechnische Auflagen oder Regelungen für die Geräuschentwicklungen aus dem Logistikbetrieb auf umliegende schutzwürdige Nutzungen, dazu zählt u.a. auch der in den Stellungnahmen angesprochene Rühlshof, zu berücksichtigen sind. Die Empfehlungen aus dem Gutachten sollen als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan finden. Auf Ebene der Regionalplanung wird aufgrund der vorliegenden Prognosen eine grundsätzliche Machbarkeit gesehen.

Zu den Bedenken und Anregungen der Naturschutzbehörden und -verbände hat die Gemeinde bereits in den Antragsunterlagen dargelegt, dass beabsichtigt ist, keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch zu nehmen. Es sollen ausschließlich gemeindeeigene Ökopunkte und Ökopunkte Dritter verwendet werden. Ausgenommen hiervon wären aber vom Naturschutz geforderte CEF-Maßnahmen.

Unstrittig ist die artenschutzrechtliche Relevanz der genannten Vorkommen von Feldlerche und Feldhamster. In beiden Fällen ist vor dem Hintergrund der Rechtsprechung und der gängigen Praxis in der Bauleitplanung aber davon auszugehen, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Vorsorge-, ggf. auch CEF-Maßnahmen vermieden werden kann. Diese Annahme begründet sich in dem Umstand, dass sich das Plangebiet in keiner Weise durch spezifische, in der Umgebung nicht wiederkehrende Eigenschaften aufweist.

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt in der gleichen Intensität wie in der übrigen Feldge-markung von Wölfersheim. Sonderstandorte gibt es nicht. Folgerichtig ist auch die Brutdichte der Feldlerche im Plangebiet nicht überdurchschnittlich hoch (vgl. Natura 2000-Verträglichkeitsstudie). Eine erste Begehung der Äcker im Frühjahr durch den Auftraggeber ergab keine Hinweise auf Hamstervorkommen. Auf Ebene des Zielabweichungsverfahrens bedarf es keiner dezidierten Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die von der Archäologischen Denkmalpflege vorgetragenen Anregungen werden an die Gemeinde Wölfersheim weitergegeben, damit sie sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der im Rahmen der hier notwendigen u.a. städtebaulichen Abwägung im Einzelnen befassen kann. Unabhängig davon hat die Antragstellerin bereits mitgeteilt, dass frühzeitig eine geomagnetische Prospektion zumindest für den nicht bereits bergbaubedingt aufgefüllten Teil (rd. 20 ha) durchgeführt werden soll und die Ergebnisse mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Auch die Hinweise zum Thema Wasser- und Bodenschutz können nicht im Rahmen eines Abweichungsverfahrens abgearbeitet werden, sondern müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

Zum Thema Rohstoffsicherung hat die Bergaufsicht keine Bedenken vorgetragen, die der Planung entgegenstehen, da offensichtlich nicht damit zu rechnen sei, dass zukünftig eine Rohstoffgewinnung auf Braunkohle stattfindet. Weitere Untersuchungen sind aber auf Bauleitplanebene erforderlich.

## **2. Begründung der Nebenbestimmungen**

Die Bedingung, wonach die Antragstellerin eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu beantragen hat, die Antragsfläche II als Gebiet für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darzustellen, ist erforderlich, um den aufgrund der Zulassung der Abweichung verloren gehenden Flächenverlust an landwirtschaftlich wertvollen Böden zumindest teilweise auszugleichen. Dabei ist zu beachten, dass die Antragstellerin lediglich bauleitplanerische Darstellungen, nicht aber regionalplanerische Festlegungen veranlassen kann, so dass eine Festlegung als Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht in Betracht kommt.

Die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass die neu für die Landwirtschaft gesicherte Fläche unzerschnitten und damit gegenüber der verloren gehenden Fläche qualitativ gleichwertig ist.

## **IV. Rechtliche Hinweise**

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG 1 kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gießen, Marburger Straße 4, 35390 Gießen erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

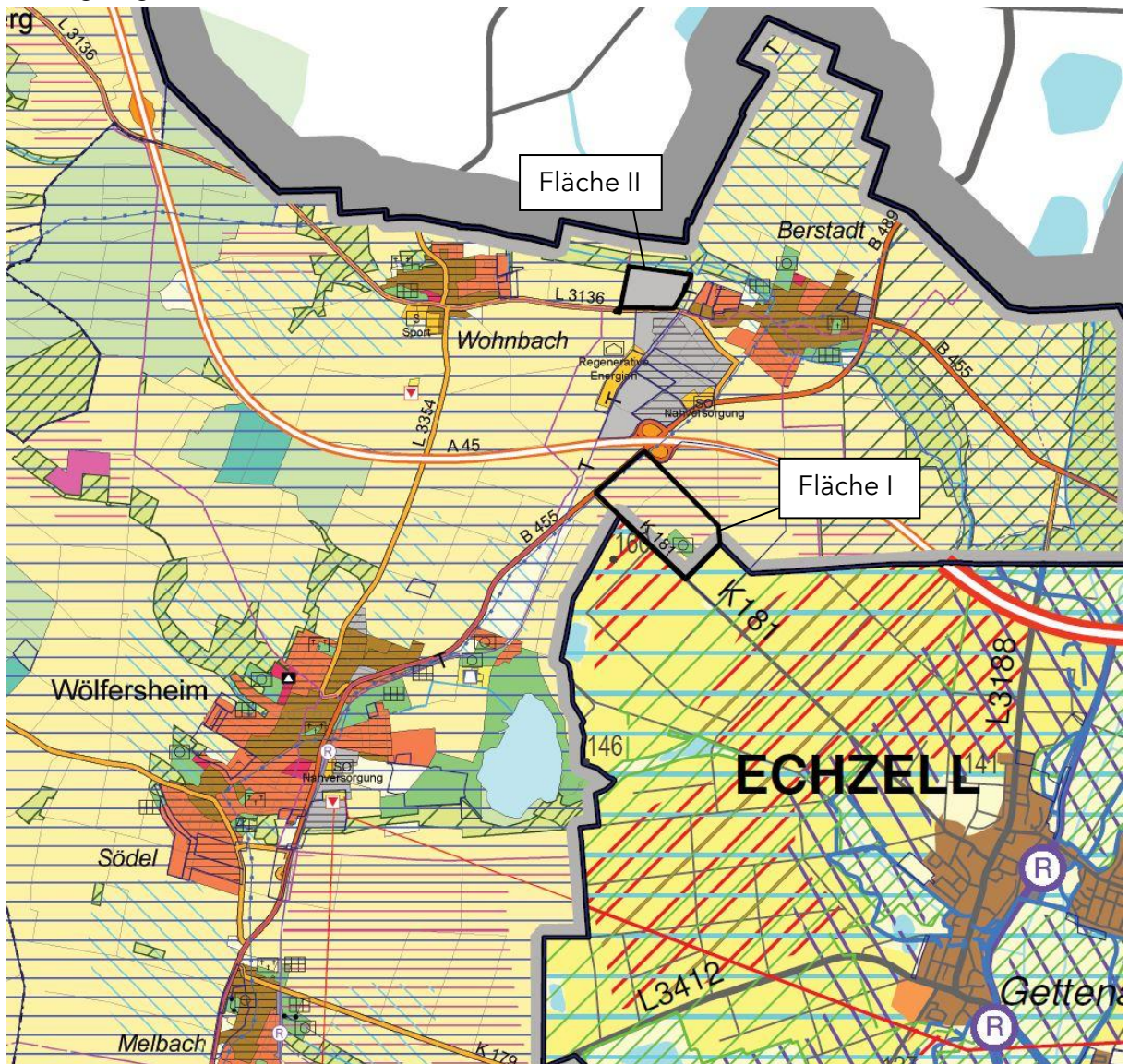
gez.

Martina Dickel-Uebers

## **Anlagen 2: Kartenskizze und Hinweise**

## Anlage I

Auszug RegFNP Karte, unmaßstäblich



### Fläche I

Innerhalb der Antragsfläche I wird zur bauleitplanerischen Umsetzung der Ansiedlung eines REWE- Logistikzentrums die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von 30 ha nach Maßgabe der unter III. genannten Nebenbestimmungen sowie unter Beachtung der in Anlage II gegebenen Hinweise zugelassen.

### Fläche II

Fläche II wird im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landbewirtschaftung (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch - BauGB) dargestellt. Die hierfür erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 wird zugelassen.

**Anlage II. (Hinweise)**

1. Falls zukünftig ein konkreter Bedarf für ein Vorhaben der Feuerwehr (Gemeinbedarfsfläche) besteht, ist dieser im Rahmen des dann erforderlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens zwingend nachzuweisen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.
4. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Hierbei sollte versucht werden zu klären, in wieweit sich die jungsteinzeitliche Siedlung über das geplante Gelände erstreckt.
5. Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen I und II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 7. Februar 1929 (Hessisches Regierungsblatt 33) und in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92 S. 2836 vom 9. November 1992). Es wird darauf hingewiesen, dass in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung Ge- und Verbote betroffen sein können, die den Inhalt des Flächennutzungsplanes wesentlich einschränken könnten. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.
6. Die Beeinträchtigungen durch Lärm-, Licht- und Erschütterungsemissionen auf schutzwürdige Nutzungen sind in späteren Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen bzw. gutachtlich zu untersuchen.