

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“

Vorbemerkung

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den rd. 24 ha umfassenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Am 06.06.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ als Satzung beschlossen und anschließend in Kraft gesetzt. Das Plangebiet liegt östlich der neu gebauten Autobahnanschlussstelle Hammersbach (A 45 bei der Raststätte Langen-Bergheim) an den gemeinsamen Gemeindegrenzen von Limeshain, Büdingen und Hammersbach. Planziele waren die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO und ergänzend eines Sondergebiets „Logistik“ i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ befindet sich östlich der A45 und nördlich der L3195 in den Orts- bzw. Stadtteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen. Die Anschlussstelle an die L3195 ist bereits errichtet und die Erschließung hergestellt. Während des Vollzugs des Bebauungsplanes und der Abstimmung mit potenziellen Interessenten wurde die innere Erschließung des Plangebietes modifiziert. Unabhängig davon wurden bereits bei der Erstellung des Interkommunalen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die erste Erweiterung wurde durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes 1. Erweiterung“ vorbereitet. Dieser Bebauungsplan wurde am 27.01.2017 rechtskräftig. Für diese Fläche und für einen weiteren Teil des Gewerbegebiets wurde bereits ein Bauantrag für eine Logistikhalle gestellt und genehmigt; die Bestandsgebäude sind in der Örtlichkeit bereits deutlich sichtbar.

Bedingt durch die stark gestiegene und sehr konkrete Nachfrage an diesem Standort wird nunmehr die Aktivierung der nächsten Erweiterungsoptionen erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Erweiterung, also den dritten Bauabschnitt, sollen im ersten Schritt durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes - Erweiterung-West“ geschaffen werden. Die Fläche auf der Gemarkung Langen-Bergheim umfasst insgesamt rd. 10,95 ha und schließt sich westlich an das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet an und wird durch die BAB 45 westlich begrenzt.

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes hat bereits in seiner Sitzung am 22.08.2017 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ gefasst. In der Sitzung am 03.04.2019 wurde der Beschluss bestätigt und um eine weitere Fläche in Richtung Norden ergänzt. Die Bekanntmachungen erfolgte in den Veröffentlichungsorganen am 13.01.2018 bzw. am 25.05.2019.

Planziele sind die Ausweisung eines Sondergebiets „Logistik“ i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO und ergänzend eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO.

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt für die geplante Fläche „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ überlagert mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Um im „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet ausweisen zu dürfen, ist die Inanspruchnahme von Vorranggebiet für Landwirtschaft erforderlich. Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes beantragte deshalb eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010, die die Regionalversammlung am 05.03.2021 zuließ. Der Zielabweichungsbescheid stammt vom 29.03.2021.

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ hat zudem einen entsprechenden Antrag zur Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband FrankfurtRheinMain und bei der Gemeinde Limeshain und der Stadt Büdingen gestellt. Die Grundlage hierfür bildet die Zielabweichung. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wird zu Gunsten der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Sonderbaufläche Logistik“ geändert werden. Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ hat in seiner Sitzung am 21.08.2017 beschlossen, einen entsprechenden Antrag an den Regionalverband zu stellen im Zuge dessen weitere Details abgestimmt wurden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Die entsprechende Beschlussfassung zur Änderung des RegFNP erfolgte durch die Verbandskammer am 16.12.2020. Die Aufstellung der 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Hammersbach, Ortsteil Langenbergheim Gebiet: „Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ wurde am 04.01.2021 im Staatsanzeiger des Landes Hessen veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 04.01.2021 bis 03.02.2021 (einschließlich) statt. Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgte am 30.06.2021. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.07.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 28/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 20.07.2021 bis 19.08.2021 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2021 beteiligt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Beschlussfassung grundsätzlich entgegen stehen. Die Beschlussfassung ist in der Sitzung der Verbandskammer am 17.11.2021 vorgesehen.

Der qualifizierte Bebauungsplan hat seit dem Aufstellungsbeschluss durch die Zweckverbandsversammlung alle Verfahrensstufen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchlaufen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinden Hammersbach, Limeshain und der Stadt Büdingen folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (27.09.2021)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (06.07.2021 / aktualisierte Fassung 29.09.2021)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden, (März 2021 / aktualisierte Fassung Juni 2021)
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung, imb Plan, Hanau (Januar 2021/ aktualisierte Fassung Mai 2021)
- Anlage 5: Zusatzbewertung Landschaftsbild, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (06.07.2021)
- Anlage 6: Luftschadstoffgutachten, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe (Januar 2021)
- Anlage 7: Bodengutachten, M & P Ingenieurgesellschaft, Hagen (26.02.2021)
- Anlage 8: Fachbeitrag Bodenschutz, UP&B, Hüttenberg (16.03.2021),
- Anlage 9: Ergänzung Fachbeitrag Bodenschutz, IBU Staufenberg (05.07.2021)
- Anlage 10: Hydrogeologischer Fachbeitrag, M & P Ingenieurgesellschaft, Hagen (30.06.2021)
- Anlage 10a: Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), M & P Ingenieurgesellschaft Hagen (Juli 2021)
- Anlage 11: Gutachten zur Bewertung der Lichtimmissionen, ibK Ingenieurbüro Dr. Karl, Staufenberg (30.06.2021)
- Anlage 12: Aussagen zu lokalklimatischen Verhältnissen, Lohmeyer GmbH, Karlsruhe (11.06.2021)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion (Grabungen sind in Vorbereitung)
- Öffentliche Ver- und Entsorgungsplanung und Planung der äußeren Erschließung, imb Plan (fortlaufend in Bearbeitung)

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ keine nicht ausgleichbaren erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes plant die Erweiterung West des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“. Dies stellt eine Erweiterung des rund 24 ha umfassenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ mit Satzung von Juli 2013 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans von 2017 dar.

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung West umfasst eine Fläche von rund 10,95 ha nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Hammersbach (A 45 südlich der Raststätte Langen-Bergheim Ost) und liegt an den Gemeindegrenzen von Limeshain, Büdingen und Hammersbach. Die Flurstücke 30/8, 105/5 und 120/5 der Flur 8 in Gemarkung Himbach wurden vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

Geplant ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebiets inklusive eines Sondergebiets „Logistik“. Die Erschließung erfolgt über die bereits errichtete Anschlussstelle an die L3195. Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 439.542 Biotopwertpunkten. Von diesem Gesamtdefizit sind 52.778 Biotopwertpunkte für den vom Satzungsbeschluss auszuschließenden Bereich abzuziehen.

Im Plangebiet stehen überwiegend tiefgründige Pseudogley-Parabraunerden aus Löss mit mittlerem bis hohem Ertragspotential, mittlerer bis hoher Feldkapazität und niedriger Durchsickerung an. Insgesamt wird der Funktionserfüllungsgrad der ökologischen Bodenfunktionen als gering bis mittel bewertet. Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad wird bei der vorliegenden Planung daher Rechnung getragen. Trotzdem kommt es zu einem Verlust von ca. 9,5 ha Ackerfläche. Zur Kompensation für das Schutzgut Boden wurde ein Bedarf von 82 Bodenwertpunkten ermittelt.

Das Gebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen Langen-Bergheim sowie in der in der Qualitativen Heilquellenschutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Fließgewässer sind im betroffenen Bereich nicht entwickelt. Entsprechende Schutzbestimmungen sowie Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Aufgrund der stark bindigen Böden sind die Voraussetzungen für eine Versickerung im Baufeld nicht gegeben. Sofern eine Versickerung angestrebt wird (z.B. im Bereich der Pkw-Stellplätze), sind ausreichende Rückhalteräume sowie ein Notüberlauf vorzusehen. Aufgrund der vorherrschenden Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen ist nicht von einer erhöhten Gefahr für Verunreinigungen des Grundwassers auszugehen. Veränderungen oder Schädigungen des regionalen Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten.

Zur Entwässerung ist ein Trennsystem (getrennter Regen-/ Schmutzwasserkanal) vorgesehen. Anfallendes unbelastetes Regenwasser soll gedrosselt in den Krebsbach geleitet werden. Potentiell belastetes Verkehrsflächenwasser wird einem Lamellenklärer zugeführt, gereinigt, und in das Regenrückhaltebecken und den Vorfluter eingeleitet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas in den angrenzenden Ortslagen von Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen ist durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht zu erwarten. Um nach Umsetzung des Vorhabens zufriedenstellende kleinklimatische und lufthygienische Verhältnisse innerhalb des Plangebiets zu schaffen, ist eine möglichst starke Ein- bzw. Durchgrünung vorzusehen.

Durch das vorhandene Logistikzentrum ist das Landschaftsbild bereits erheblich vorbelastet. Für die vorhabenbezogenen Eingriffe in das Landschaftsbild ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rd. 170.000 Punkten. Insbesondere die westlichen, südlichen und nördlichen Randbereiche des Geltungsbereichs sind großzügig einzugrünen.

Das gesamte Logistikzentrum hat eine deutliche Wirkung auf die Landschaft in Bezug auf Lichtimmissionen. Das Logistikzentrum wird jedoch vor allem von der Autobahn aus wahrnehmbar sein. Das nur rd. 500 m vom Plangebiet entfernt liegende Wohngebiet „Am Wechmarring“ wird ebenfalls durch die Autobahn weitgehend abgeschirmt. Für die Aussiedlerhöfe nördlich Hammersbach wird der nächtliche Betrieb im Gebiet am Horizont wahrnehmbar sein. Konkrete erhebliche Beeinträchtigungen sind wegen der günstigen Exposition des Plangebiets und der ungleich stärkeren Vorbelastung aber auszuschließen. Der 3. Bauabschnitt ist nur unwesentlich am Gesamtmaß der Lichtimmissionen beteiligt. Zur Minimierung der Abstrahlung ist eine gleichmäßige Durchgrünung und eine Reflexion mindernde Fassadengestaltung vorzusehen.

Das Plangebiet ist durch die Autobahn mit 75dB(A) für den 24 Stunden-Pegel stark vorbelastet. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen zu vermeiden sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Prüfung der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des öffentlichen Verkehrsnetzes ergibt, dass die Erhöhungen an den baulichen Anlagen durch den Zusatzverkehr weniger als 1 dB(A) betragen und damit deutlich unter der Hörbarkeitsschwelle liegen. Auch wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts für Wohngebiete nicht überschritten, so dass die Erhöhung der Lärmbelastung im vorliegenden Fall hinzunehmen ist. Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger Nutzungen, wird unter Beachtung der

Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet durchgeführt und im Bebauungsplan ein Emissionskontingent festgesetzt.

Aufgrund seiner Lage zwischen Autobahn und bestehendem Gewerbegebiet weist das Plangebiet durch das stark beeinträchtigte Landschaftsbild und die bestehende Lärmbelastung keinen nennenswerten Erholungswert auf. Durch den geplanten Eingriff geht daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion einher.

Das Plangebiet wird aktuell fast ausschließlich als intensive Ackerfläche genutzt. Die bestehende Segetalflora ist artenarm. Zwischen Autobahn und Landstraße besteht ein junges Feldgehölz, welches erhalten bleibt. Geschützte Lebensraumtypen, Biotoptypen oder Pflanzenarten sind nicht betroffen. Es gehen jedoch rd. 9,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Im April und August 2017 sowie im April 2021 wurde das Vorkommen von Feldhamstern im Plangebiet geprüft. Dabei wurden keine Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Art gefunden. Eine Beeinträchtigung dieser Art wird ausgeschlossen.

Der Eingriffsbereich ist für Brutvögel insgesamt als Habitat von geringer bis mittlerer Wertigkeit einzustufen. Bei der Brutvogelkartierung 2021 wurden 27 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, davon kommen 15 als Brutvogel im Plangebiet vor. Wertgebende Arten sind Feldlerche, Rebhuhn, Bluthänfling und Goldammer. Das Rebhuhn wurde nur einmalig gesichtet. Die vorhandene Ackerfläche geht durch den geplanten Eingriff als Habitat für Feldlerche und Rebhuhn verloren. Daher ist eine Extensivierung von Ackerfläche in der Gemarkung Langen-Bergheim als CEF-Maßnahme geplant. Durch die Umwandlung von rd. 6 ha intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in Äcker mit Artenschutzmaßnahme wird eine Aufwertung von insgesamt 856.226 Biotopwertpunkten erreicht. Die Maßnahmen müssen vorlaufend zum Eingriff umgesetzt werden um bei Baubeginn funktionsfähig zu sein.

Durch diese Ausgleichsmaßnahme werden insgesamt 856.226 Biotopwertpunkte generiert. Somit kann das Gesamtdefizit von 773.270 Biotopwertpunkten (abzüglich 52.778 BWP für den von der Satzung ausgeschlossenen Bereich) vollständig ausgeglichen werden, es entsteht eine Überkompensation von 82.956 Biotopwertpunkten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 02.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- BUND Landesverband Hessen e.V., Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz: Hinweis darauf, dass Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft wurden. Der Eingriff in den Boden widerspricht laut Stellungnahme den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes und sei daher unzulässig. Ebenso widerspreche das Vorhaben den Anforderungen des Grundwasserschutzes, in diesem Kontext seien auch erhebliche Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltsbilanz und der Trinkwassergewinnung zu erwarten. Es wird bezweifelt, dass der Krebsbach im Starkregenfall die zu erwartenden Wassermengen aufnehmen kann. Darüber hinaus werden erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas befürchtet. Die Anforderungen des Naturschutzes würden in keiner Weise erfüllt; die Bewertung des Landschaftsbildes dürfe nicht allein auf die neue Halle bezogen werden, sondern müsse sich auf den Gesamteingriff beziehen, das Kompensationskonzept wird abgelehnt. Es wird befürchtet, dass sich die Verkehrssituation weiter verschärft, zudem wird eine zu hohe und daher unzulässige Lärm- und Lichtbelastung erwartet.
- Ev. Kirche in Hessen und Nassau: Hinweis auf übermäßigen Flächenverbrauch sowie, damit einhergehend, auf dessen umweltpolitische Dimension.
- Hessen Mobil: Hingewiesen wird auf eine teilweise Unverständlichkeit bei der Errechnung des Leistungsfähigkeitsnachweises, die Unverträglichkeit eines Kreisverkehrsplatzes am Anschlussknotenpunkt L 3195/AS Hammersbach Ostrampe und die Forderung, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mittels LSA herzustellen, das Erfordernis des Nachweises der Fassung und Ableitung von Oberflächen- und sonstigen Wässern bis zur und einschließlich der Vorflut sowie der möglichst frühzeitigen Vorlage der Unterlagen für die Gestattungsverträge zur Prüfung und Genehmigung.
- KA des Main-Kinzig-Kreises: Hinweis darauf, dass die ursprünglich vorgesehene Aufforstung nicht unterstützt wird und die Ausgleichsbilanzierung dahingehend zu überarbeiten sei, sich die Fläche in einem Wasserschutzgebiet befinde und dass die Einleitung von Niederschlagswasser über einen noch zu schaffenden Graben in den Krebsbach einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Zudem stehe die Planung im Gegensatz zu den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung; auch im gesamtgesellschaftlichen Kontext. Das Kompensationskonzept sei durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und der UNB vorzulegen, das geplante Monitoring der CEF-Maßnahmen wird begrüßt. Ferner sollen die Empfehlungen des KA des Main-Kinzig-Kreises zum Immissionsschutz, zur Denkmalpflege sowie zum Brandschutz in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. umgesetzt werden.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises: Hinweis, dass der Radverkehrsplan des Wetteraukreises (Fortschreibung 2018/2019) eine Netzerweiterung im westlichen und nördlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorsieht, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, zur Sicherung des Löschwasserbedarfs eine Löschwassermenge von 3200 l/m mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten einzubauen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Straßen so zu befestigen sind, dass sie ohne Schwierigkeiten von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Zur Kompensation des Vorhabens und zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen soll eine verbindliche Festlegung getroffen werden und zu einzelnen Festsetzungen werden Hinweise gegeben. Außerdem ist die Trinkwasserschutzgebietsverordnung der Gemeinde Hammersbach zu beachten. Weiter wird die

- Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachbegrünung per Festsetzung angeregt.
- OVAG Netz GmbH: Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kabel der OVAG Netz GmbH verlegt sind und dass Anlagen zur Straßenbeleuchtung vorhanden sind. Laut OVAG ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Der Bau einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Strom wird für erforderlich gehalten.
 - Regierungspräsidium Darmstadt Dez. 31.2: Hinweis darauf, dass die Zulassung der Abweichung ist laut Stellungnahme mit Nebenbestimmungen verbunden, die in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind. Die Art und Weise der Umsetzung der Nebenbestimmungen ist darzulegen. Hinweis auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor und Hinweis auf die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“. Ferner wird den geplanten CEF-Maßnahmen grundsätzlich zugestimmt und die angedachte Aufforstung abgelehnt.
 - Regionalbauernverband Wetterau: Hinweis auf den Flächenverbrauch, die Inanspruchnahme wertvollen Bodens und die fehlende Alternativenprüfung.
 - Regionalverband FrankfurtRheinMain: Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der durch den Verband zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Zudem wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung sowie eine Anregung zur Selbstproduzentenklausel vorgebracht.
 - Aus der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise insbesondere zu den Themen: Vernichtung wertvollen Bodens, Überschwemmungsgefährdung, Landschaftsbild, Verkehrszunahme, Immissionsschutz, Lichtverschmutzung, Klima, Wasserverbrauch, regionales Image sowie politischer Willkür vorgebracht. Überwiegend hat man sich der Stellungnahme der Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz angeschlossen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem Beschluss der Zweckverbandsversammlung vom 18.10.2021 mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Die Flurstücke 30/8, 105/5 und 120/5 Flur 8 Gemarkung Himbach wurden vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Betroffen hiervon sind ein Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets (GE1) i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg.

Die Herausnahme erfolgt, da die Erweiterung des Zweckverbandsgebiets für diese drei Grundstück zwar von der Zweckverbandsversammlung beschlossen wurde, aber noch nicht der Kommunalaufsichtsbehörde vorgelegt und förmlich bekannt gemacht wurde.

Um jedoch die weitere Planung des Gewerbegebiets sowie des Sondergebiets Logistik zeitnah umsetzen zu können, wird der Satzungsbeschluss im Übrigen gefasst, während der o.g. Bereich des Plangebietes bis zur formellen Rechtskraft der Erweiterung des Zweckverbandsgebiets von der Beschlussfassung ausgenommen wird. Der Satzungsbeschluss kann für diesen Teilbereich von der Zweckverbandsversammlung bei Vorliegen der Voraussetzungen entsprechend nachgeholt werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Gemeindegebiete der drei Mitgliedskommunen des Zweckverbands sind keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Nähe zur Bundesautobahn (A 45) ohne vorherige Ortsdurchfahrten vorhanden. Die hier vorgesehene Erweiterungsfläche „Erweiterung West“ liegt zwischen der BAB A 45 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Limes“ und grenzt somit an ein bereits bestehendes und erschlossenes Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Logistik an, in dem bereits mehrere Logistikhallen errichtet wurden bzw. vorgesehen sind. Die geplante Erweiterung bildet den Lückenschluss zwischen Autobahn und Gewerbegebiet. Der Anschluss an die L 3195 ist bereits errichtet, die Erschließung hergestellt.

Die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums soll durch unmittelbaren Anbau an die bestehende und der Autobahn zugewandten Fassade der im Rahmen des 2. Bauabschnitts entstandenen Halle erfolgen und ist somit als flächensparend und nachhaltig zu bezeichnen, da für den Raumgewinn keine weiteren Erschließungs-, Abstands- und Aufstellflächen erforderlich werden. Dies entspricht zudem dem Grundsatz 5.1.1-5 des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP), Logistikstandorte möglichst zu bündeln, um deren Umweltauswirkungen zu minimieren. Der Zuschnitt des Grundstücks und die Positionierung der Bebauung wurden so gewählt, dass die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen und der vorliegenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen.

Im regionalen Zusammenhang wurden Reserveflächen des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2010 mit entsprechender Größe (ca. 10 ha) entlang der A 45 betrachtet. Zwischen Gambacher Kreuz und Langenselbolder Dreieck befinden sich mehrere, im RPS/RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellte bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen: in Wölfersheim, Florstadt, Nidderau, Erlensee, Rodenbach und Langenselbold. Die Flächen in Wölfersheim sind bereits vergeben (geplantes REWE-Zentrallager) bzw. rückgewidmet (Flächenausgleich für REWE) oder mit einem Bebauungsplan belegt. Für die Fläche in Florstadt (Nieder-Mockstadt) liegt ebenfalls ein Bebauungsplan vor. Der Verkehrsanschluss der Flächen in Nidderau-Heldenbergen und Rodenbach beinhaltet keine direkte Anbindung an die Autobahn und ist somit deutlich schlechter für Logistik geeignet als das Gelände in Hammersbach. Die Flächen in Erlensee sind ebenfalls für konkrete Projekte vergeben (LIDL-Zentrallager - im Bau und Fliegerhorst Langendiebach – alle unbebauten Flächen vermarktet). Das Gelände in Langenselbold ist vom Zuschnitt her für die geplante Größe der Halle nicht geeignet. Ein geeignetes Konversionsgelände mit ähnlich gutem Verkehrsanschluss wie in Hammersbach steht nicht zur Verfügung.

Als weiterer Standortvorteil für Hammersbach ist die unmittelbare Nähe zur Raststätte Langen-Bergheim mit LKW-Stellplätzen und weiterer Infrastruktur für LKW-Fahrer hervorzuheben.

Ein Alternativstandort in der näheren Umgebung mit ähnlich guter Verkehrsanbindung konnte demnach nicht gefunden werden. Reserveflächen im angrenzenden Gewerbegebiet „Lachbach“ der Gemeinde Hammersbach sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Nutzung des Gebietes weiterbetrieben werden würde. Eine Gefährdung von Umweltgütern wäre nicht zu befürchten. Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Umweltbericht beschriebenen Eingriffswirkungen.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, konnte der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ von der Zweckverbandsversammlung am 18.10.2021 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.