

## **Augen zu und durch**

### **Gemeinde Wölfersheim will Bauleitplanung zu Rewe trotz erheblicher Mängel und Widersprüche offenbar im Schweinsgalopp durchziehen**

In Wölfersheim kommt es am 24.06. zu einer weiteren Bauausschusssitzung. Das erfuhren die Mitglieder der Gemeindevertretung am Donnerstag (6.6.) per Mail. Warum diese Bauausschusssitzung anberaumt wurde, erfuhren sie nach guter Wölfersheimer Transparenzsitte nicht. Die Bürgerinitiative Bürger für Boden geht davon aus, dass der Bebauungsplan des Rewe-Logistikzentrums durchgezogen werden soll. Dann lägen mindestens 2500 Einwendungen und deren Abwägungen von zwei Offenlagen auf dem Tisch. Während für das Studium von 70 Seiten Nutzungskonzept für den Wölfersheimer See die ganze Sommerpause eingeräumt wird, gäbe es dann für mindestens tausend Seiten zur Bauleitplanung nur wenige Tage. Bei der maximalen Minimierung von Beratung und Diskussion bliebe sich das Wölfersheimer Rathaus also treu. Dabei strotzt die Bauleitplanung vor Widersprüchen und Ungereimtheiten.

Nach wie vor geht es um eine bis zu 660 m lange und 175 m breite Halle, die in der Mitte 36 m, im östlichen Teil 23 m und im westlichen Teil 27 m hoch werden soll. Außer 200 Lkw-Parkplätzen soll ein Parkdeck mit 850 Stellplätzen hinzukommen. Warum das bei angeblich 550 Mitarbeiter/innen im 3-Schichtbetrieb gebraucht wird, ist unklar. Eine Antwort könnte sein, dass bauplanerisch die Option eines Vorort-Verkaufs nicht explizit ausgeschlossen wird.

Der Zuschnitt des 30 ha Plangebietes erfüllt nach wie vor nicht die Maßgabe des Regierungspräsidiums, nach der die Belange der Landwirtschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden sollen. Es liegt immer noch genau dort, wo die besten Böden sind (und am billigsten gebaut werden kann).

Die Aussagen zur Standortfindung sind eine Farce: Die regionale Suche im Auftrag von Rewe durch die Firma Imtargis umfasste nur Gewerbegebiete. Deshalb wurde das Wölfersheimer Areal, da landwirtschaftliche Fläche, auch nie untersucht. Es wurde Rewe von der Gemeinde angeboten. Insofern hätte ein Standortsuchverfahren, das seinen Namen verdient, alle landwirtschaftlichen Flächen in der Region einbeziehen müssen.

Die Zerstörung der Landschaft wird nun insofern eingeräumt, als dafür ein Ausgleich in Form von Ökopunkten veranschlagt wird. Im Vergleich zu kleineren Logistikgebäuden erscheint dieser viel zu gering, die zugehörige Berechnungstabelle weist grundlegende Berechnungsfehler auf. Die Bewertung der Sichtbarkeit des Gebäudes erfolgt von Punkten aus, die so tief liegen, dass eine geringe Sichtbarkeit vorprogrammiert ist. Trotz mehrfacher Forderung fehlt in den Unterlagen zur Offenlage noch immer eine Fotosimulation. Ihre digitale Veröffentlichung soll offenbar um jeden Preis vermieden werden.

Laut Verkehrsgutachten sollen 25% des Lkw-Verkehrs durch die Ortslage von Wölfersheim fließen. Das ist inakzeptabel. Ebenso inakzeptabel sind die Aussagen zur Lärmbelastung des Römerhofs. Hier soll es auf dem Abschnitt der K181 zwischen B455 bis vor den Römerhof täglich 1.500 LKW-Fahrten und 2.000 PW-Fahrten mehr geben als heute. Für die Gutachter aber "ergeben sich (daraus) geringfügige Reduzierungen der Lärmbelastungen". Unklar auch die Situation auf der B455 zwischen Kreisstraße und Autobahn. Es wird eine zusätzliche Fahrspur erwähnt, die in den entsprechenden Planskizzen aber nicht eingezeichnet ist. Auch bei der Betrachtung von Gefahrenpunkten bleibt die Zweispurigkeit der B455 in diesem Abschnitt unberücksichtigt.

Die Störung des Wasserhaushalts durch großflächige Versiegelung (ca. 24 ha) wird nicht thematisiert. Die für die "erneute" Offenlage angekündigten Ergänzungen zum Management des

Niederschlagswassers bleiben marginal. Eine Festschreibung von Ökopunkten für eine Dachbegrünung lässt vermuten, dass nun doch eine solche für die Pufferung bei Starkregenereignissen erwogen wird - zusätzlich zum nach Auffassung der BI immer noch unterdimensionierten Rückhaltebecken (5000 m<sup>3</sup>) für das verschmutzte Niederschlagswasser. Die Anordnung der Reinigungsstufe ("Sedipipe") hinter dem Rückhaltebecken entspricht nicht den Angaben des Herstellers. Inwieweit die Einleitung des "gereinigten" Niederschlagswassers in das FFH-Gebiet der Horloffau mit den dort geltenden Schutzziele vereinbar ist, bleibt unklar. Die BI hält eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung für notwendig.

Nach angeblich irrtümlich falschen Angaben in der ersten Offenlegung wurde der Frischwasserverbrauch nun auf 3,5 m<sup>3</sup>/h reduziert. Die Abwassermenge aber soll 15 m<sup>3</sup>/h betragen. Da das Niederschlagswasser in die Horloffau geleitet werden soll, stellt sich die Frage, wie diese Menge zustande kommen soll.

Der Verlust von 30 ha Lebensraum für bedrohte Tiere und Pflanzen soll durch eine von 3,5 ha auf 4,5 ha erweiterte CEF-(continuous ecological functionality) Maßnahme kompensiert werden. Fachleute bezweifeln deren Angemessenheit und Tauglichkeit. So ist z.B. der Bestand an Feldlerchen auf dem Gebiet dieser Ausgleichsmaßnahme nicht bekannt. Ein späterer Nachweis, es hätten sich dort zusätzliche Feldlerchen angesiedelt, ist also gar nicht möglich. Insofern kann die CEF-Maßnahme nie erfolgreich abgeschlossen werden. Sie ist daher für den Bebauungsplan unwirksam. Außerdem wurde die Beeinträchtigung des nahegelegenen europäischen (Natura 2000) Vogelschutzgebietes nicht angemessen begutachtet.

Die Liste der Mängel und Ungereimtheiten ist bei weitem nicht vollständig. Thematisiert werden sie in den zahlreichen Einwendungen, die nun offenbar im Eiltempo "weg gewogen" werden sollen. Während die Einwendungen inklusive Abwägung im Zusammenhang mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans vom Regionalverband immerhin online veröffentlicht wurden, dürfte das im ach so um Transparenz bemühten Wölfersheim wieder nicht der Fall sein. Die Schnelligkeit des "Durchziehens" birgt aber auch Risiken. Schlecht gemachte und widersprüchliche Bebauungspläne können juristisch angegriffen werden. Dass das passieren wird, hat die Gemeinde Echzell schon angekündigt.