|  |  |
| --- | --- |
| BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  in HESSEN e.V.  BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  Landesverband Hessen e.V.  DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  Landesverband Hessen e.V.  HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V. | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.  NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  Landesverband Hessen e.V.  SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  Landesverband Hessen e.V.  VERBAND HESSISCHER FISCHER EV.  **Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz** |
| BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland  Sigrid Witzenberger, Holunderweg 1 35510 Butzbach  Wiebke Lübstorf, Wilhelm-Joutz-Str. 34 35510 Butzbach  Magistrat der Stadt Butzbach  Marktplatz 1  35510 Butzbach | Absender dieses Schreibens:  BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland  LV Hessen e.V. |

17.06.2024

**Stadt Butzbach, Bodenrod**

**Bebauungsplan « Ehemaliges Landschulheim »**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der o.g. Verbände wird zum Bebauungsplan der Stadt Butzbach, Bodenrod « Ehemaliges Landschulheim » wie folgt Stellung genommen:

Für das Bauvorhaben «Ehemaliges Landschulheim» im Butzbacher Ortsteil Bodenrod ist eine Wohnanlage mit einem Mehrparteienwohnhaus und mehreren freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Es wird in der Begründung für dieses Bauvorhaben eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum angeführt. Eine konkrete Bedarfsanalyse, die dies belegen könnte, existiert unseres Wissens nach nicht. Einige bereits in den letzten Jahren genehmigte Bauvorhaben wie Butzbach Münster „Im Brühl/An den Brühläckern“ und Butzbach Ostheim „Am Römerberg/Am Weidweg“ befinden sich teilweise noch am Anfang ihrer Umsetzung. In Münster wurden bisher lediglich 2 Einfamilienhäuser errichtet, der Rest ruht, in Ostheim wurde nur ein Wohnhaus gebaut.

Darüber hinaus gibt es in der Kernstadt Butzbach einige größere private Bauvorhaben im Rahmen der Innenstadtverdichtung, z.B. die Mehrfamilienhäuser „An de kloa Bach“ in der Spülgasse und „Tante Resi“ an der Ecke Kleeberger/ Hermann-Löns Straße.

Auch die beiden Bauvorhaben „ehemalige Nudelfabrik“ und „Weiseler Straße Südost“ wurden noch nicht umgesetzt.

Der steigende Bedarf nach Einfamilienhäusern lässt sich daraus nicht ableiten, zumal die Preise und Zinsen sich auf einem hohen Niveau bewegen und gerade junge Familien in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation verhalten beim Erwerb von Grundstücken und der Errichtung von Eigenheimen agieren.

Die oben aufgeführten Bauvorhaben liegen größtenteils verkehrsgünstig und sind an den ÖPNV angeschlossen. Somit ist hier die notwendige Infrastruktur vorhanden und kann ohne zusätzliche Bauvorhaben genutzt werden.

Dies alles trifft auf das geplante Baugebiet Bodenrod „Ehemaliges Landschulheim“ nicht zu. Der Ortsteil Bodenrod ist weder gut an den ÖPNV angeschlossen, noch ist der 7 km entfernt liegende Bahnhof Brandoberndorf problemlos ohne Auto erreichbar. Eine Verbindung mit dem ÖPNV ist zwar möglich, erscheint jedoch mit einer Fahrtzeit von einer Stunde zur nächsten Umsteigemöglichkeit als eher unrealistisch. Hinzukäme die zusätzliche Dauer der Fahrt nach z.B. Frankfurt von ca. 1 Std. 20 Min. In der täglichen Umsetzung wird die Benutzung des Autos für die Bewohner des geplanten Baugebietes unumgänglich erscheinen. Arbeiten beide Elternteile außerhalb von Bodenrod (Wohnsiedlung mit teilweiser Landwirtschaft), wird ein Zweitwagen notwendig sein.

Die Entfernung nach Butzbach beträgt 13,5 km und die Fahrt mit dem ÖPNV dauert ca. 30 Min. je nach Verbindung. Der Busverkehr orientiert sich an den Schul- und Ferienzeiten und kann somit nicht als verlässlich betrachtet werden.

Bodenrod liegt in einer landschaftlich sehr reizvollen Umgebung des Hintertaunus. Der Ortsteil verfügt aber über keinerlei Infrastruktur, sodass mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen (Fahrten zur Arbeit und Schule, zum Einkaufen, zu Ärzten, zu Freizeitaktivitäten wie Kino, Schwimmbad, Sportvereinen) durch das Neubaugebiet zu rechnen ist. Die Landstraße nach Butzbach oder Usingen ist eng und kurvenreich und in den Wintermonaten nicht kontinuierlich von Schnee und Eis befreit. Die ehemalige Nutzung des Geländes zu Erholungszwecken als Landschulheim trägt der örtlichen Lage eher Rechnung als die aufwendige Neuerschließung zu einem Wohngebiet.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Landschulheims bietet sich deshalb auf der bestehenden bebauten Fläche und angrenzend in südlicher Richtung auf gleicher Höhe an.

Das Gelände fällt nach Osten hin zur Landstraße steil ab. Die Bebauung des östlichen Grundstücksteils mit Einfamilienhäusern kann nur unter erheblichen Erdbewegungen umgesetzt werden. Die notwendigen Geländemodellierungen stellen einen massiven Eingriff in die Landschaft dar. Diese Maßnahmen lehnen wir kategorisch ab, da dies in keinem Verhältnis zum Bauprojekt steht. Des Weiteren muss aufgrund von Klimaveränderungen mit Wetterextremen gerechnet werden und diese in der Planung und baulichen Umsetzung mitberücksichtigt werden, die damit einen weiteren prägnanten Eingriff in die Natur darstellen. Hangrutschungen sind zukünftig aufgrund von Starkregenereignissen gehäufter zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Sigrid Witzenberger  
Wiebke Lübstorf