BUND
FREUNDE DER ERDE

Kreisverband
Darmstadt-Dieburg

BUND · Im Kirchwald 3 · 64342 Seeheim-Jugenheim

Planungsbüro für Städtebau
Göringer-Hoffmann-Bauer

Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e. V.
Kreisverband Darmstadt-Dieburg
Im Kirchwald 3
64342 Seeheim-Jugenheim
Tel.: (0 62 57) 8 61 25

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Unsere Nachricht	Datum
Lus/wo	27.07.2016	KV-DA-DI		25.08.2016

Sehr geehrter Herr Lusert,

wir bitten um Verlängerung der Abgabefrist für den o.g. Vorgang um mindestens 14 Tage.

Bitte bestätigen Sie den neuen Abgabetermin für die Stellungnahme.

Begründung des Antrages auf Verlängerung: Der Termin liegt einerseits mitten in der Ferienzeit, so dass viele wichtige Wissensträger, die für eine fundierte Stellungnahme erforderlich sind, in diesem Zeitraum nicht verfügbar sind. Andererseits fehlen Unterlagen, die für die Beurteilung der Maßnahme wichtig sind.

Nach den Unterlagen handelt es sich auch um eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind weder in der in Papierform verteilten Unterlage noch auf der Internet-Adresse Angaben verfügbar. Wir bitten Sie, diese vorgesehenen Änderungen uns zur Verfügung zu stellen.

Laut Ihres Anschreibens ergibt sich aus dem beigefügten Planentwurf auch das städtebauliche Konzept. Aus unserer Sicht ist das städtebauliche Konzept aus diesen Unterlagen nicht ersichtlich, und wir bitten um weitere Erläuterungen. Das Planungsgebiet war bisher aus gutem Grund als Gewerbefläche und nicht geeignet für eine Wohnbebauung ausgewiesen . Grund ist die hohe Lärmbelastung und der nicht vorhandenen Anschluss an das eigentliche Siedlungsgebiet. Insofern ist das städtebauliche Konzept für diese neu geplante Wohn-Enklave von besonderer Wichtigkeit.

Wir weisen Sie vorsorglich noch darauf hin, dass auf dem Plan der falsche Ortsteil angegeben ist.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Feiß

1. Vorsitzende

Abschrift:
Gem. Mühltal

BUND Kreisverband Darmstadt-Dieburg
Im Kirchwald 3
64342 Seeheim-Jugenheim

Seeheim, den 26. August 2016

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Mühltal PB60013-P
Ihr Schreiben vom 27. Juli 2016 an den BUND LV Hessen

Sehr geehrter Herr Luster,

der BUND LV Hessen hat Ihr Schreiben zuständigkeitshalber an den Kreisverband Darmstadt-Dieburg weitergereicht. Wir geben die Stellungnahme zum vorgesehenen Bauvorhaben im Namen des Landesverbandes ab.

Mit dem geplanten Bauprojekt wird der Landschaftsplan und Flächennutzungsplan geändert. Inwieweit diese Änderung erfolgt und welchen Inhalt diese Änderung hat, ist aus den vorgelegten Anlagen nicht ersichtlich. Wir haben diese zusammen mit der Bitte um eine Terminverlängerung bereits letzte Woche bei Ihnen nachgefordert. Dem ist bis heute nicht entsprochen worden.

Im Rahmen der Prüfung sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass auch die beigefügten Unterlagen der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wie auch die Darstellung der Biotypen nach KV nachgearbeitet werden müssen. Wir bitten auch dies zu prüfen und die aufgezeigten Ergänzungen/Korrekturen nachzureichen. Wir müssen uns vorbehalten, unsere Stellungnahme zu ergänzen, sobald die nachgeforderten Unterlagen vorliegen.

1. Planungsziel

Es sollen auf dem Gelände in 21 einfachen dreistöckigen Holzhäusern Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge sowie kostengünstige Wohnungen für Studenten, Familien und Einzelpersonen geschaffen werden. In früheren Veröffentlichungen hat der Betreiber dargelegt, dass in 11 der geplanten 21 Häuser bis zu 150 Flüchtlinge untergebracht werden sollen. Auf der insgesamt über 5.500 qm umbauten Fläche sollen des weiteren Studenten, Einzelpersonen und in einige ca. 44 qm große Kleinstwohnungen auch Familien einziehen. Entgegen den bisherigen Aussagen des Betreibers soll nun kein Boardinghaus mehr errichtet werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich gewesen wäre. Wir gehen davon aus, dass eine Nutzung mit wechselnder Bewohnerschaft ähnlich einer Ferienhaussiedlung nicht mehr vorgesehen ist.

Wir halten das Planungsziel für irreführend, da keine weiteren Flüchtlingsunterkünfte in Mühltal benötigt werden. In den bereits vorhandenen Einrichtungen sind derzeit bis zu 50% der Plätze nicht belegt, sondern an Sozialhilfeempfänger, u.a. anerkannte Flüchtlinge und geduldete Flüchtlinge vermietet. Es gibt zwar einen dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum für Sozialhilfeempfänger. Dafür eignet sich aber das Plangebiet aufgrund seiner Abgeschlossenheit und der fehlenden Integrationsmöglichkeiten in das Dorfgeschehen nicht. (Gefahr der Gettobildung/Schaffung eines sozialen Brennpunktes)

2. Landschaftsplan

Die Planfläche wird im Landschaftsplan derzeit als überörtlich bedeutsame Frischluftbahn (Frischluftschneise) für Nieder-Ramstadt geführt. Bei Inversionswetterlagen kommt es im Kernbereich von Nieder-Ramstadt zu Problemen beim Luftaustausch aus dem benachbarten freien Umland. Nach Informationen des Deutschen Wetterdienstes werden die Sommertage mit extrem hohen Temperaturen in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Für Nieder-Ramstadt, das in einer Senke liegt, ist die Frischluftschneise aus dem Mittelbachtal von großer Bedeutung. In den Unterlagen gibt es keine Hinweise, welche Auswirkungen der Wegfall der Frischluftschneise für Nieder-Ramstadt durch die dichte Bebauung (Abstand zwischen den Häusern nur 5 Meter bei versetzter Bauweise) haben wird. Wir halten die Änderung des Landschaftsplanes ohne eine solche Untersuchung nicht für zulässig.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Verkehrsfläche (Bahngelände) und Waldfläche gekennzeichnet. Bis vor ca. 30 Jahren war auf einem Teilbereich des Geländes auch eine gewerbliche Nutzung. In den vergangenen 30 Jahren hat sich jedoch auf dem Gelände ohne Eingriffnahme des Menschen ein eigenständiges Biotop mit einem hohen ökologischen Wert entwickelt.

Das Gelände ist entstanden durch Ablagerung von Abraum aus dem Steinbruch Nieder-Ramstadt um 1900. Die Halde besteht aus Gabbro-Steinbrocken, die mit einer dünnen Humusschicht im Laufe der Jahre bedeckt wurden. Die Maßnahmen bei der „Felsnase" und beim Tunnelbau in Nieder-Ramstadt hatten erhebliche Probleme mit diesem Gestein, da aufgrund der Asbestbelastung umfangreiche Schutzmaßnahmen für die Arbeiter getroffen werden mussten. Wir fordern eine Bodenuntersuchung, ob auf diesem mit Asbest belasteten Gestein überhaupt eine Wohnbebauung zulässig ist.

Einige der Häuser sollen sehr nahe an die Abrisskanten der ehemaligen Halde gebaut werden. Dadurch sind umfangreiche Stützungsmaßnahmen dieses Abraumgesteines gegen Hangbruch auch unter Berücksichtigung des hier vorliegenden Erdbebengebietes (letztes Erdbeben hatte die Stärke 4,2) erforderlich, bei dem ebenfalls Asbest austreten kann.

Auf dem Gelände stand früher in dem Bereich, der heute im Plan als versiegelt dargestellt wird, das Asphaltmischwerk der Firma Scheid mit Stammsitz in Limburg. Bei Asphaltmischanlagen, die vor 30 Jahren betrieben wurden, ist zu vermuten, dass eine Kontamination von Grund und Boden gegeben ist. Ältere Bewohner berichten von einem Erdtank aus dieser Zeit, der noch vorhanden sein soll und –wie damals üblich- bei der Betriebsaufgabe wahrscheinlich nicht gereinigt wurde. Da das Gelände nicht zugänglich ist, konnten wird das nicht vor Ort überprüfen. Es sind aus unserer Sicht Bodenuntersuchungen erforderlich, ob im Bereich des ehemaligen Asphaltmischwerkes Bodenbelastungen gegeben sind, die unabhängig von der Frage der späteren Nutzung des Grundstückes beseitigt werden müssen.

Das Plangebiet ist ein schmaler Streifen, der auf der einen Seite von der Bahnlinie, auf der anderen Seite von der B 499 begrenzt wird. Insbesondere die B449 ist eine vielbefahrene Bundesstrasse mit erheblicher Lärmbelästigung. Durch die erhöhte Lage der ehemaligen Abraumhalde schallt der Lärm besonders stark in das Plangebiet herein. Es sollten Lärmmessungen vorgenommen werden, ob die Umwandlung in ein Wohngebiet überhaupt zulässig ist.

Vom Dorfgebiet Nieder-Ramstadt ist das Plangebiet durch die B 449 sowie den starken Anstieg von über 11 Metern komplett abgetrennt. Es gibt im näheren Umkreis keine Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten oder Schulen. Das Gebiet kann mit dem Auto nur über eine schmale Zufahrtsstrasse zum Bahnhof erreicht werden. Diese Straße ist heute insbesondere im Kreuzungsbereich zur B449 überlastet und kann keinen weiteren Verkehr aufnehmen. Wir halten damit das Gebiet aufgrund seiner Abgeschlossenheit und Isoliertheit zum Dorfgeschehen nicht geeignet für eine Wohnbebauung.

4. Artenschutzfachliche Stellungnahme

Die vorgelegte Artenschutzfachliche Stellungnahme wurde im Februar 2016 unter hohem Zeitdruck erstellt und stellt jahreszeitlich bedingt lediglich eine Prognoserechnung und Potentialstudie dar. Im Frühjahr wurde noch davon ausgegangen, dass dringend Flüchtlingsunterkünfte erforderlich sind, sodass aufgrund des hohen Zeitdruckes vor dem 1. März 2016 binnen 24 Stunden auf Basis dieser Unterlagen eine Teilrodungsgenehmigung erteilt wurde.

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind für das nunmehr vorliegende Vorhaben nicht ausreichend. Es hätte geprüft werden müssen, inwieweit über die Potentialrechnung hinaus anhand von funktionalen Kartierungen unter Einbeziehung benachbarter Lebensräume der Artenschutz zu betrachten ist. Zusätzlich ist aufgrund der Komplexität und der kumulativen Wechselwirkung der einzelnen Maßnahmen im Umfeld des Natura- 2000-Schutzgebietes eine Untersuchung über eine vollständige Vegetationsperiode hinweg unabdingbar. Wir bitten das nachzureichen.

Es ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Nutzung der Bahnfläche vor mehr als 30 Jahren aufgegeben wurde und sich inzwischen dort ein natürlicher Zustand etabliert hat, der als Sukzessionsfläche besonders schützenswert ist.

Für das Vogelschutzgebiet ist gesetzlich ein Verschlechterungsverbot von der oberen Naturschutzbehörde erlassen worden. Eine intensive Wohnbebauung des in den letzten 20 bis 30 Jahren sich entwickelten Biotops gefährdet die gewachsene Biotopvernetzung. Wir fordern Untersuchungen darüber, ob trotz der vorgesehenen intensiven Wohnbebauung des Plangebietes eine Verschlechterung des Natura 2000-Schutzgebietes ausgeschlossen werden kann.

5. Nutzungs- und Biotypen

Das Planungsgebiet hat sich zu einem wichtigen Rückzugssgebiet für die Vögel im ca. 300 Meter entfernt liegenden Vogelschutzgebiet „Felswände des nördlichen Odenwaldes, Steinbruch Nieder-Ramstadt" entwickelt. Es ist Teil der Biotopvernetzung zwischen den amtlich kartierten Biotopkomplexen Vogelschutzgewässer Mittelbachtal und dem Natura-2000-Schutzgebiet Steinbruch Nieder-Ramstadt. Als Sukzessionsfläche und Rohbodenstandort mit Pioniergehölzen ist es ein Bereich mit besonders hoher schützenswerter Artenvielfalt.

Wir vermissen in der Auflistung die Darstellung der umfangreichen Hecken- und Strauchstrukturen auf trockenem Standort. Wir sehen auch keine naturfernen Laubholzforste nach Kronenschluss, sondern einen Mittelwald, der aufgrund fehlender Forsteinwirkung umfangreiche Trocken- und Todholzanteile aufweist.

Die Zusammenfassung von mehreren Typ-Nummern in eine Markierung ist nach unserem Wissen nicht zulässig. Für die mit * versehenen Typ-Nummern fehlt der Hinweis, was damit gesagt werden soll. Es gibt die Vermutung, dass in diesen Fällen die Ökopunkte reduziert wurden (z.B. bei 01.180 von 33 Punkte lt. Anlage 3 KV auf 29 Punkte lt. Plan), dies ist aber weder begründet noch nachvollziehbar. Die Bewertung der Zusatzwerte lt. Punkt 2 der Anlage 2 KV fehlt komplett. Wir fordern eine korrekte und vollständige Auflistung der Ökopunkte/qm.

Mit freundlichen Grüßen

i.A: