

## Bund Naturschutz in Bayern e.V. Ortsgruppe Vaterstetten

Vorsitzender: [Gregor Häuser, Wachtelweg 33, 85591 Vaterstetten, Tel. 08106/8782, 0151/10225275, gregor.haeuser.bn.vaterstetten@gmail.com](mailto:gregor.haeuser.bn.vaterstetten@gmail.com)

2.Vorsitzender: [Stefan Ruoff, Baldhamer Str. 38, 85591 Vaterstetten, Tel. 08106/301976, 0152/34544630 stefan.ruoff@online.de](mailto:stefan.ruoff@online.de)



16.09.24

### Stellungnahme BP 183

Der Bund Naturschutz nimmt zum Bebauungsplan 183 wie folgt Stellung:

Das Vorhabengebiet verfügt derzeit über eine parkähnliche Grünfläche von 1200 m<sup>2</sup> mit 63 Bäumen, davon sind 41 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Diese parkähnliche Grünfläche sorgt gegenüber dem versiegelten Bahnhofplatz mit Parkhaus für eine Verbesserung des Mikroklimas, das heißt, für feuchtere und kühlere Luft, geringere Temperaturen und angenehme Thermik.

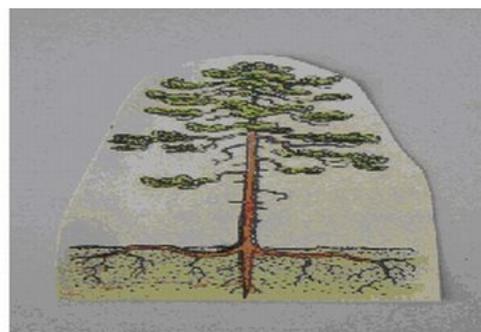
Laut den Planungsunterlagen können nur 10 der 63 Bäume erhalten werden. Dem Verlust der anderen 53 Bäume steht eine geplante Neupflanzung von 17 Bäumen gegenüber, wovon aber 12 Bäume auf der Tiefgarage stehen werden und sich dort nicht zu Großbäumen entwickeln können.

Alle zu fällenden Bäume haben trotz eventueller Krankheiten hohen ökologischen Wert, neben ihrer klimatischen Bedeutung.

Die zahlreichen Eschen sind für Insekten und Vögel eine Nahrungsquelle und Lebensraum. 32 verschiedene Raupenarten (darunter gibt es zwei Raupen, die nur im Lebensraum der Esche leben können) sind Wohnort der Esche. Von den Vögeln bevorzugen Gimpel, Sumpfmehle, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Kernbeißer und Gartenbaumläufer Krone und Stamm der Esche.

Herausragend ist dabei die ortsbildprägende Esche an der nördlichen Grundstücksspitze, Baumnummer 139 auf dem Flurstück 2253 mit einem Stammumfang von 337 cm und einer Höhe von 22m. Dieser Baum sollte unbedingt erhalten werden. Die weiter unten vorgeschlagene Verlegung der Tiefgarageneinfahrt unter das Haus 6 wäre eine Möglichkeit.

Auch auf die drei Kiefern, die sich im Grundstück 2253/8 ganz nahe am geplanten Haus 3 befinden (Baumnummer 126 mit den Stammumfängen von 174/168/192 cm und einer Höhe von bis zu 20 m) und ebenso ortsbildprägenden Charakter haben, muss mehr Rücksicht genommen werden. Haus 3 steht so nahe bei diesen drei Kiefern, dass beim Bau die Wurzeln in Gefahr kommen. Auf steinigem und flachgründigen Böden entwickeln die Kiefern ein weitverzweigtes, flachstreifendes



Wurzelsystem, das unterirdisch mindestens die Ausdehnung der Krone erreicht, siehe Abbildung.

Das Argument aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von dem Landschaftsarchitekten Dietmar Narr, „für Verluste an Nahrungshabitaten ..... stehen den (potenziell) betroffenen Arten vergleichbare oder günstigere Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung“, gibt die Verantwortung für den Erhalt der Natur in die Hände der Eigentümer der Nachbargrundstücke und ist zynisch. Die saP reflektiert obendrein nicht, dass ganze ökologische Systeme vernichtet werden sollen.

In der Summe führt die geplante Bebauung zu einer deutlichen Erhöhung der Temperatur im Umgebungsbereich, das Mikroklima wird sich massiv verschlechtern, die geplanten Baumpflanzungen können, da sie überwiegend auf der Tiefgarage vorgenommen werden müssen, nur im geringen Maß für Schatten sorgen und das Mikroklima verbessern. Angesichts der Erderwärmung wird der Bahnhofplatz bei der geplanten Verdichtung im Vorhabengebiet mit einer GRZ von 0,9 und einer Halbierung der Grünflächen von 1200 m<sup>2</sup> auf 620 m<sup>2</sup> zu einem Hitze hotspot in Vaterstetten. Hinzu kommt, dass durch die Bebauung und Versiegelung von nahezu 90% der Fläche im Vorhabengebiet ganz sicher kein Beitrag zur Halbierung der Flächeninanspruchnahme auf 5 ha/Tag bis 2030 im Freistaat Bayern geleistet wird.

Der Bund Naturschutz nimmt aber an, dass die Gemeinde aktiven Klima- und Naturschutz anstrebt und auch Vorsorge treffen will gegen die Folgen des Klimawandels. Dazu schlägt der BN folgende Änderungen an der Planung bzw. Präzisierungen vor:

1. Die GRZ muss auf 0,8 abgesenkt werden, damit mehr Grün- und Spielflächen (erforderliche Freiflächen für Kinderspielplätze mindestens 250 m<sup>2</sup>) für die geplanten 73 Wohneinheiten möglich sind. Eine Absenkung der GRZ ließe sich durch eine flexiblere Handhabung der Stellplatzverordnung erreichen. Das geplante Wohngebiet liegt verkehrstechnisch in perfekter Lage und alle Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Im Grunde erfüllt das geplante Wohngebiet das Konzept der 15 Minuten-Stadt des französischen Stadtforschers Carlos Moreno. *Die Gemeinde Vaterstetten spricht in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2024 (Beschluss aus der Niederschrift des Bau- und Straßenausschuss) von „der Stadt der kurzen Wege“.* Die Stellplatzverordnung muss also entsprechend der Lage für die Wohnbebauung modifizierbar sein. Zwei Stellplätze für eine Wohnung über 60 m<sup>2</sup> einzufordern, ist für Neufarn, Weißenfeld oder Parsdorf verständlich, aber für das Baugebiet am Bahnhof Vaterstetten nicht mehr nachvollziehbar.
2. Das Gutachten der Firma Veomo, das in seinem Maximalvorschlag eine deutliche Verringerung der nachzuweisenden PKW-Stellplätze auf 99 fordert, sollte also beherzt umgesetzt werden. Das würde ermöglichen, die Flächen raubende Einfahrt unter Haus 1 durchzuführen, den Baum 139 zu erhalten und die Tiefgarage so zu verkleinern, dass der geplante Innenhof mit seinen zu pflanzenden Bäumen im Bereich des dann deutlich vergrößerten weißen Dreiecks oberhalb der Tiefgarage liegt. Dort könnten dann Bäume der Kategorie 1 nachgepflanzt werden, die eine Chance hätten, einmal so groß zu werden, wie die Bäume im jetzt bestehenden Park.



Planung der Tiefgarage mit dreieckiger minimaler Aussparung im Innenhof



Vorschlag für Verkleinerung der Tiefgarage und Schaffung von mehr Pflanzfläche für Großbäume im roten Bereich

- Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss vom 23.07.2024 die Prüfung des Parkraummanagement für den Umkreis des Bahnhofs Vaterstetten angekündigt. Der BN ist der Ansicht, dass weniger Auto- und Parksuchverkehr ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Naturschutz ist. Deshalb fordert der BN für alle Stellplätze im Umkreis von 400 m um den Bahnhof kostenpflichtiges Kurzzeitparken von 7 bis 20 Uhr werktags.

4. Die in den Unterlagen eingeforderte Fassadenbegrünung findet sich nur rudimentär in den Plänen wieder. Eine Fassadenbegrünung, die das Gebäude großenteils einhüllt, kann klimawirksam werden, muss aber von vorneherein mitgeplant werden. Beispielhaft kann



die Fassadenbegrünung der Gebäude der SWISS RE in Unterföhring sein (siehe Foto). Negativbeispiel ist die verkümmerte Fassadenbegrünung im benachbarten Parkhaus.

5. Im Planungsgebiet befinden sich 41 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Wie geht die Gemeinde damit um?

**Zusammenfassung:** Die Planung schafft keinen adäquaten Ausgleich für den Verlust von 53 Bäumen. Die geplante Tiefgarage lässt so gut wie keinen Raum für die Pflanzung von Großbäumen der Kategorie 1. Der Bahnhofplatz droht somit zu einem Hitze hotspot zu werden, die versprochene positive Aufenthaltsqualität kann so nicht hergestellt werden. Für Bewohner, Kinder und Natur ist bei der fast 90% Versiegelung nicht ausreichend Platz.

Wenn die Gemeinde für die geplanten 73 Wohneinheiten in zentraler Lage mit optimalen Anschlüssen für den öffentlichen Nahverkehr nur 99 Stellplätze einfordert, ist das kein hohes Risiko. Bei einer kleineren Dimensionierung der Tiefgarage einschließlich der Verlagerung der Rampe wäre sehr viel Platz für Grünflächen und Großbäume gewonnen, ohne dass auf Baurecht verzichtet werden muss. Zusammen mit einer intensiven Begrünung der massigen Baukörper könnte die Aufheizung des Bahnhofplatzes vermindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gregor Häuser, Vorsitzender des Bund Naturschutz Vaterstetten