

A k t e n v e r m e r k

▷ Stellungnahme städtebauliche Entwicklung Alte Hohl Baiertal

Die Begutachtung des ehemaligen Geländes der Baumschule Goos durch die Umweltstelle als auch die Kartierung der vorkommenden Gehölze durch die Umweltplanungsfirma BIOPLAN ergeben folgende wichtige und zu beachtende Punkte.

Gehölze

Die 76 vorkommenden Gehölze bilden in der Summe einen einmaligen, mit vielen alten großkronigen Laub- und Nadelbäumen durchsetzten Baumbestand, der einem Erhaltungsgebot unterliegen sollte. 13 der bewerteten Bäume wurden als hoch- und mittelwertig eingestuft, einige davon sind sogar als baumdenkmalwürdig einzuschätzen. Alle 13 Bäume zusammengenommen speichern ca. 45,5 t CO₂ im Laufe Ihres Lebens.

In den städtebaulichen Entwürfen wurde versucht bis zu 6 der erhaltenswerten Exemplare einzubinden. Die besonders wertvolle Rotbuche (Nr. 43), die durch ihr Alter von über 200 Jahren und ihre Vitalität in jedem Fall baumdenkmalwürdig ist und einen Verkehrswert von ca. 180.000€ aufweist, muss in jedem Fall erhalten bleiben. Zwar wird sie in jedem Entwurf eingebunden, allerdings ist fraglich, ob sie die dortigen Arbeiten auf Dauer überleben wird. Rotbuchen und Hängebuchen (Nr. 66) sind besonders empfindlich gegenüber Veränderungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und Abgrabungen im Wurzelbereich, gegenüber veränderten Grundwasserverhältnissen sowie Trocken- und Hitzeperioden.

Ebenso gefährdet wäre auch die zu erhaltende Erle (Nr. 18), die hohe Ansprüche an die Bodenfeuchtigkeit stellt und nasse, halbschattige und kühle Standorte bevorzugt. Der erhaltenswerte Tulpenbaum hat sehr hohe Standortansprüche, was bei einem Wegfall der restlichen Begrünung mit großer Wahrscheinlichkeit zu hohen Einbußen in der Vitalität führen würde.

Auch bei sorgfältiger Planung und Durchführung der eingeplanten Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume ist fraglich, ob der dargestellte Baumbestand aufgrund der Veränderungen in der Topografie des Bodengefüges sowie der Bodenfeuchtigkeit, der Freistellung der Bäume und der Veränderungen von Besonnung/gegenseitiger Verschattung langfristig erhalten werden können. Dennoch muss auch in Bezug auf das Mikroklima der Erhalt der übrig gebliebenen Bäume oberste Priorität haben, ein umfänglicher Schutz während der Bauarbeiten muss unbedingt gewährleistet sein, sodass zumindest eine kleine Überlebenschance für die Gehölze besteht.

Auch wenn für diese Bebauung rein rechtlich keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, muss in jedem Fall möglichst in örtlicher Nähe ein Ausgleich für die entnommenen Gehölze geschaffen werden, um potentielle Habitatbäume auf Dauer ersetzen zu können.

Artenschutz

Da sich der vorherrschende Bestand lange Zeit ungestört entwickeln konnte, ist mit einem Vorkommen von u.a. Eulen, Fledermäusen, Bilchen, totholzbewohnenden Käferarten und jede Menge Singvögeln zu rechnen. Ein Fledermausvorkommen am Wohnhaus konnte bereits durch die Umweltstelle anhand von Kot nachgewiesen werden. Weiterhin wurden 2020 im Dachstuhl der nur 70 Meter entfernten St. Gallus Kirche drei verschiedene Arten von Fledermäusen kartiert. Die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler, der auch auf der Vorwarnliste der Roten Liste steht, sowie das vom Aussterben bedrohte Graue Langohr. Der Dachstuhl wird von den Kolonien als Paarungsquartier genutzt und somit dient der Gehölzbestand in der Alten Hohl sowohl als Flugkorridor als auch als Jagdrevier. Mit einer neuen Bebauung inklusive Straßenbeleuchtung (und Fassaden- und Dekoleuchten) würden sich die Lichtverhältnisse stark verändern. Für den Fortbestand der Fledermäuse ist es daher enorm wichtig so viele Gehölze wie möglich zu erhalten und die Beleuchtung auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

Priorisierung der Varianten

Um die Innenentwicklung Baiertals mit dem Erhalt innerstädtischer Grünflächen möglichst ökologisch und klimatisch zu vereinen sind die Varianten 2a und b seitens der Umweltstelle zu favorisieren. Hier können in Summe 6 Bäume erhalten bleiben, wohingegen bei den Varianten 1a und 1b lediglich 5 Bäume integriert werden.

Etwa 45 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsflächen sind in Deutschland aktuell versiegelt, das heißt bebaut, betoniert, asphaltiert, gepflastert oder anderweitig befestigt. Damit gehen wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, verloren. Das größte Potenzial, um den Flächenverbrauch und damit die Bodenversiegelung zu reduzieren, ist die zu bebauenden Flächen optimal zu nutzen. Das heißt: Gebäude so ausbauen, dass möglichst viel Wohnraum entsteht. Deshalb ist ein dreistöckiger Ausbau einem zweistöckigen in jedem Fall vorzuziehen (Varianten 1b und 2b).

Somit kommen wir zu folgender Priorisierung:

2b>1b>2a>1a

Aus klimatischer und ökologischer Sicht wäre somit Variante 2b an erster Stelle.

Letztendlich ist ein ökologisch sinnvoller Erhalt zumindest eines Teils des Baumbestandes und die gleichzeitige Entwicklung eines Wohngebietes mit dieser Menge an Wohnhäusern aus Sicht der Umweltstelle nicht realisierbar bzw. vereinbar. Eine mögliche Lösung wäre einen Park oder eine öffentliche Grünanlage auf den beiden Grundstücken einzurichten, das alte Wohnhaus und die Baumschulhallen sowie das Bürogebäude abzureißen und ein bis zwei angepasste Mehrfamilienhäuser zu bauen.