

Positionspapier des BUND Naturschutz in Bayern e.V., KG München, zur geplanten Nachverdichtung der Ami- Siedlung

Ausgangssituation

Mit ihrem Beschluss vom 12. 06. 2024 hat die Stadt München die Aufstellung eines Bebauungsplans für die *Nachverdichtung der Siedlung am Perlacher Forst (Ami-Siedlung)* beschlossen. Darin wurden drei Planungsvarianten vorgestellt. Von diesen wurde für die weitere Planung der Entwurf von *dreisterneplus + Palais Mai + grabner huber lipp* ausgewählt. Diese Variante sieht neben einem möglichen Abriss des Bestands (= 54 Häuserzeilen à ca. 22 WE = 1.200 WE), die Errichtung von 5-6 fünfgeschossigen Quadern (Village Greens) vor.

Vor dem Hintergrund der *zunehmenden Klima- und Biodiversitätskrise* sowie der Bedeutung großer Grünflächen für die Erholung und Gesundheit der Münchner Bevölkerung *lehnt der BN die aktuell verfolgte Planung ab* und stellt auf Grundlage der vorhandenen Datenlage folgende Forderungen an die geplante Nachverdichtung:

- 1. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestands soll nur auf bereits versiegelten Flächen, z.B. Parkplätzen, durchgeführt werden. Es dürfen keine neuen Flächen versiegelt werden.**

Begründung:

Der fortschreitende Klimawandel zwingt uns Menschen neben massiven Anstrengungen für mehr Klimaschutz zu vermehrter Anpassung an bereits gehäuft auftretende Extremwetterereignisse wie Hitzewellen, Trockenheit und Starkregen. Für die Stadt München heißt das konkret: *Anstatt immer mehr zu versiegeln, müssen bereits versiegelte Flächen entsiegelt werden.* Die grüne Infrastruktur muss sowohl quantitativ als auch qualitativ gestärkt werden. Alter Baumbestand, der im besonderen Maße zur Abkühlung durch Transpiration und Beschattung beiträgt, muss erhalten und durch kontinuierliche Nachpflanzungen erweitert werden. Durch Entsigelung und den Erhalt entsiegelter Flächen kann dem *Wärmeinseleffekt* durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung entgegengewirkt werden. Die Resilienz einer Stadt gegen Starkregenereignisse und längere Trockenperioden wird u.a. durch Entsigeln, aber auch durch Maßnahmen des *Schwammstadtprinzips* (versickerungsoffene Flächen) erhöht.

Der Klimawandel in München ist bereits messbar. Warme Sommertage haben seit Beginn der Messungen in München (1955) kontinuierlich zugenommen – die Durchschnittstemperatur stieg um 0,31 °C pro Dekade an. Dieser Trend wird weiter anhalten, und der durch stark verdichtete Bebauung entstandene Wärmeinseleffekt wird laut wissenschaftlicher Studien¹ durch den

¹ Mühlbacher, G., et al.: Stadtklimatische Untersuchungen der sommerlichen Temperaturverhältnisse und des Tagesgangs des Regionalwindes („Alpines Pumpen“) in München - Offenbach am Main: Selbstverlag des Deutschen
27. November 2024

fortschreitenden Klimawandel zu einer immer stärkeren Hitzebelastung im Stadtgebiet führen. Des Weiteren werden Extremwetterereignisse wie Hochwasser und sommerliche Hitzewellen auch in München gehäuft auftreten. Bereits jetzt steigt die Anzahl an Sommertagen (Temperatur über 25 °C) in München an. Mühlbacher et. al (2020) prognostizieren im schlimmsten Fall eine Verdopplung der Sommertage für Teile Münchens zwischen 2041 und 2070.

Auch die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzewellen sind bereits messbar. Vor allem alte Menschen und Menschen mit Vorerkrankungen leiden zunehmend unter der starken Hitzebelastung. Für die Hitzewelle im Jahr 2003 konnte gezeigt werden, dass es in 16 europäischen Ländern zu 70.000 vorzeitigen Todesfällen kam. In München nahm die Gesamtsterblichkeit bei Menschen über 65 Jahren in der gleichen Zeit zwischen 3,8 und 11,5 % zu (SRU 2019²). Der Monitoringbericht des Umweltbundesamtes von 2019 zeigt auf, dass hitzebedingte Todesfälle zunehmen.³

Die Analyse der Pläne zeigt, dass es durch die 5-6 geplanten Quader (Village Greens) zu einer *signifikanten Neuversiegelung des Areals* kommen wird. Zwar werden auch Parkplätze entsiegelt, dies tritt jedoch unseres Erachtens gegenüber der Neuversiegelung inkl. der *unterirdischen Versiegelung* in den Hintergrund. Letztere führt ebenfalls zu einem Abräumen der Grünstrukturen und zu neuen Grünstrukturen ohne direkten Bodenanschluss. Etwaige Neupflanzungen von Bäumen innerhalb der Quader werden dadurch keine langfristige Zukunft haben. Im Allgemeinen werden Tiefgaragen nach einigen Jahrzehnten zur Sanierung wieder abgeräumt. Einer der geplanten Quader im Nordwesten sowie der optionale Quader in der Mitte des Gebietes greifen zudem in wertvolle Gehölzstrukturen ein (siehe Forderung 3 und 4), damit gehen bedeutsame Teile der grünen Infrastruktur mit signifikanter Abkühlleistung verloren.

Die geplanten Neuversiegelungen konterkarieren somit notwendige Maßnahmen zur Klimaanpassung und sind unseres Erachtens daher nicht zeitgemäß. Die Wirksamkeit und Notwendigkeit sogenannter „Nature-Based Solutions“ (NBS) als Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind durch Studien hinlänglich belegt (siehe IPCC⁴).

2. Ein Abriss der bestehenden Gebäude ist zu vermeiden. Vielmehr muss die Nachverdichtung im Bestand über Sanierung und Aufstockung vonstattengehen.

Begründung:

Wir gehen derzeit davon aus, dass ausschließlich wirtschaftliche Erwägungen bei der Bewertung der Sanierungs- und Aufstockungsfähigkeit der Gebäude berücksichtigt werden. Die Betrachtung klimatischer Aspekte wie *Treibhausgasemissionen* und *grauer Energie* sowie den Aspekt der Abfallvermeidung sehen wir als unumgänglich an.

Wetterdienstes, 2020, 100 Seiten. (Berichte des Deutschen Wetterdienstes; 252)

² Sachverständigenrat für Umweltfragen: demokratisch regieren in ökologischen Grenzen – Zur Legitimation von Umweltpolitik, Sondergutachten, Juni 2019

³ Umweltbundesamt „Monitoringbericht 2019“ S. 32 ff

⁴ Dodman, D., B. Hayward, M. Pelling, V. Castan Broto, W. Chow, E. Chu, R. Dawson, L. Khirfan, T. McPhearson, A. Prakash, Y. Zheng, and G. Ziervogel, 2022: Cities, Settlements and Key Infrastructure. In: Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability. Contribution of Working Group II to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [H.-O. Pörtner, D.C. Roberts, M. Tignor, E.S. Poloczanska, K. Mintenbeck, A. Alegría, M. Craig, S. Langsdorf, S. Löschke, V. Möller, A. Okem, B. Rama (eds.)]. Cambridge University Press, Cambridge, UK and New York, NY, USA, pp. 907–1040, doi:10.1017/9781009325844.008.

In Deutschland verursacht der Gebäudesektor 30-35 % der Treibhausgasemissionen. Hinzukommt ein enormer Ressourcenverbrauch. Insbesondere der Neubau verursacht „hohe Energie- und Stoffströme“ im Vergleich zum Bauen im Bestand.⁵ Um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen, müssen diese Emissionen drastisch reduziert werden. *So müssen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KSG die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 bis 2030 schrittweise um mindestens 65 %, bis 2040 um mindestens 88 % gemindert werden.*

Dabei müssen die Treibhausgasemissionen für jedes Bauprojekt untersucht und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Umweltbericht bewertet und eingeordnet werden.

Der Staat ist durch das Grundrecht auf den Schutz von Leben und Gesundheit in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG zum Schutz vor den Gefahren des Klimawandels verpflichtet. Daraus folgt zum einen, dass er dem erheblichen Gefahrenpotenzial des Klimawandels durch Maßnahmen begegnen muss, die in internationaler Einbindung dazu beitragen, die menschengemachte Erwärmung der Erde aufzuhalten und den daraus resultierenden Klimawandel zu begrenzen.

Die Pflicht zur Ermittlung der Klimaauswirkungen im Rahmen der Bebauungsplanung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 S. 2 und § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 2 b) gg) Anlage 1 BauGB.

Hierin wird gefordert:

- die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)
- und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

zu beschreiben.

Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus § 13 KSG, der ebenfalls zur Ermittlung der Klimaauswirkungen eines Vorhabens verpflichtet.

Diese Beschreibung „soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen“.

Den aktuellen Plan, die bestehenden Gebäude abzureißen und dafür neue zu errichten, sehen wir aus einem weiteren ökologischen Gesichtspunkt als falsch an: Bundesweit machen Bau- und Abbruchabfälle 64 % des gesamten Abfallaufkommens aus, in Bayern knapp 56 %. Von den Bau- und Abbruchabfällen (inkl. Bodenaushub) werden in Bayern nur ca. 22 % recycelt. Der Rest wird verfüllt oder landet auf Deponien. Das muss sich ändern. Auch deshalb fordern wir Sanierung vor Abriss.

Forderung:

Der BN fordert eine umfassende Quantifizierung der Treibhausgasemissionen (von der Herstellung und Beschaffung der Rohmaterialien und des Baumaterials über den Bau bis zum

⁵ Susanne Schubert, Stephan Bartke, Katja Becken, Maresa Breitmeier, Frank Brozowski, Sarah DeTroy, Detlef Grimski, Outi Ilvonen, Hermann Keßler, Dirk Messner, Valentin Meilinger, Ulrike von Schlippenbach, Alice Schröder, Jens Schuberth, Annette Hillebrandt, Matthias Lerm, Thomas Lützkendorf, Christa Reicher: Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, Umweltbundesamt, 2023

Betrieb und Abriss) im Bauleitplanverfahren vergleichend zwischen Neubau und Bauen im Bestand. Diese Analyse muss alle neu geplanten Gebäude, Tiefgaragen und Straßen berücksichtigen. Teil der Analyse müssen zudem die Emissionen des durch das Projekt induzierten Neuverkehrs sein.

Einschätzung aus Sicht der Architekten:

Falls alle geforderten Untersuchungen zu dem Ergebnis kommen, dass eine Nachverdichtung im Bestand möglich ist, plädieren wir zu prüfen, ob die vorhandene Bausubstanz die *moderate Aufstockung der vorhandenen Gebäude um zwei Etagen plus Dachausbau* zulässt.

Begründung:

Bei der Begehung ließen die besichtigten Gebäude weder im Dachgeschoss noch im Keller besondere Sanierungsbedürftigkeit sowohl im konstruktiven als auch im statischen Bereich vermuten. Diese Erkenntnis muss durch ein Bauingenieurbüro gesichert werden.

Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die favorisierte Planung von *dreisterneplus + Palais Mai + grabner huber lipp* als überdimensioniert (5-6 Quader) und die vorhandene Struktur des Areals ignorierend. Sie konzentriert übergroße Baukörper auf nicht nachvollziehbar gewählten Flächen im Siedlungsgebiet.

- 3. Der vorhandene Altbaumbestand sowie der Bestand an Gehölzen mit Unterwuchs und verschiedenen Altersstrukturen darf durch die Nachverdichtung nicht angetastet werden.**
- 4. Erweiterung des Umgriffs der „Geschützten Landschaftsbestandteile“ auf die angrenzenden Biotope.**

Große Teile der Grünflächen zwischen den bebauten Bereichen stellen zusammenhängende Reste des ursprünglichen Waldes (Perlacher Forst) dar. Die genannten Flächen sind biotopkartiert. Das Arten- und Biotopsschutzprogramm der Stadt München klassifiziert die Flächen als Stufe III, das heißt, sie sind von überregionaler Bedeutung. *Es handelt sich also um Biotope und Artengemeinschaften, die überregional selten geworden sind.* Dass diese Gebiete seit Mitte der 1950er Jahre in einem bebauten Stadtteil vorhanden sind, verdient unsere Beachtung, und verpflichtet die Stadt München zu deren Erhalt und Förderung. Teile der genannten Flächen sind deshalb als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ ausgewiesen. Dieser Schutz ist nicht zu verwechseln mit dem relativ schwachen Schutz eines Landschaftsschutzgebietes, wie beispielsweise der Perlacher Forst westlich des Gebietes eines ist.

Bei der Begehung stellten wir fest, dass die nördlichen Ausläufer der Gehölzstrukturen einen ähnlichen Habitus aufweisen wie die südlichen daran anschließenden „Geschützten Landschaftsbestandteile“. Die Vegetation ist dort ebenfalls zusammengesetzt aus markanten Einzelgehölzen und üppigem Unterwuchs. Wir betrachten diese Flächen daher als funktionalen Teil der weiter südlich gelegenen „Geschützten Landschaftsbestandteile“.

Aus diesem Grund kommt der geplante Bau des nordwestlichen Quaders unserer Einschätzung nach dem Eingriff in einen „Geschützten Landschaftsbestandteil“ gleich.

Es muss deshalb zunächst geprüft werden, ob die oben beschriebenen Flächen nicht ebenfalls als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ ausgewiesen werden müssten, um sie naturschutzrechtlich angemessen im Planungsverlauf berücksichtigen zu können. Eine Biotopkartierung aller Grünflächen muss im Zuge der Planungen durchgeführt werden.

Unabhängig davon, lehnen wir die Bebauung von Wald- oder Gehölzflächen ab.

Der optionale sechste Quader würde direkt in einem „Geschützten Landschaftsbestandteil“ errichtet, was dessen Schutzstatus ignorieren würde. Selbstverständlich lehnen wir diese Planung ebenfalls ab.

Einschätzung aus Ornithologen-Sicht

Der teils dichte Unterwuchs bietet u.a. Vogelarten, die bodennah nisten und eine dichte, wenig gestörte Strauchschicht benötigen, einen wertvollen, weil im innerstädtischen Bereich selten gewordenen Lebensraum. Bei der Begehung am 24. September konnten wir Arten wie *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle*, *Zaunkönig* und *Zilpzalp* feststellen. Diese Boden- und Gebüschbrüter sind zwar in München aktuell nicht selten, zeigen jedoch einen abnehmenden Trend und haben keine Chance zu überleben, wenn ihre Lebensraumstrukturen vernichtet werden. Die Meisenarten *Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Tannenmeise*, *Sumpfmehse* und *Haubenmeise* sowie ein kleiner Trupp von *Schwanzmeisen*, *Kleiber* und *Gartenbaumläufer* wurden mehrfach festgestellt. An Finkenarten, die vor Ort angetroffen wurden, waren *Feldsperling*, *Buchfink* und aufgrund des guten Bestandes an fruchtenden Hainbuchen mehrere *Kernbeißer* sowie eine Familiengruppe des *Gimpels* zu beobachten – zwei Arten, die spezielle Ansprüche an das Inventar von Baumarten in ihrem Lebensraum stellen, die über die eher ausgeräumte grüne Infrastruktur von neuen Quartieren hinausgeht. Weitere Arten waren *Buntspecht*, *Grünspecht* und auch ein *Schwarzspecht* sowie auf den Offenflächen *Amsel* und *Wacholderdrossel*.

5. Die Nachverdichtung darf einen möglicherweise durch das Gebiet fließenden Kaltluftvolumenstrom nicht beeinträchtigen. Die Auswirkungen der Planung müssen durch ein vertiefendes Klimagutachten ermittelt und bewertet werden.

Begründung:

Vorläufige klimatische Einschätzungen kommen laut Aufstellungsbeschluss zu dem Ergebnis, dass es keines vertiefenden Klimagutachtens bedarf. *Ein der Einschätzung zugrundeliegendes Gutachten lag dem Beschluss unseres Wissens nicht bei.* Zur Beurteilung ziehen wir daher das Klimagutachten zum Hachinger Tal heran. Dort ist in Ausschnitten die „Ami-Siedlung“ zu erkennen. Obgleich die Fläche nicht im Fokus der Untersuchung stand, zeigt sich zu einem gewissen Maß eine Durchströmung der Siedlung. Wir vermuten daher, dass aufgrund der hohen Grünanteile wenigsten ein abgeschwächter Strom durch die Siedlung existiert. Die Erhöhung der Bauten und die Quader könnten diesen verbleibenden Kaltluftstrom gefährden.

Wir fordern daher die Durchführung einer vertiefenden Klimauntersuchung. Unsere Forderung nach Verzicht auf die Neuversiegelung von Flächen durch die geplanten Quader bleibt davon unberührt.

6. Die Nachverdichtung darf nicht zu einem Anstieg des motorisierten Individualverkehrs führen.

Begründung:

Die Verkehrswende weg vom motorisierten Individualverkehr hin zu einer klimatisch verträglichen Mobilität (ÖPNV, Fahrrad,...) ist eine elementare Klimaschutzmaßnahme. Die Verkehrswende wurde zudem von der Stadt München beschlossen und muss bei jeder Planung mitgedacht werden. Damit bei den neuen Bewohner*innen die Wahl auf den Verkehrsverbund oder andere umweltverträgliche Fortbewegungsmittel fällt und nicht auf das Auto, bedarf es eines wirksamen Mobilitätskonzepts. Dies ist auch im Sinne der bereits beschlossenen Klimaziele (z.B. „Sauba sog i“).