

INHALTSVERZEICHNIS

Der Basisbeitrag der Kapitel 1 und 2 bezieht sich bewusst auf das Gesamtareal von Kloster und Klostergarten, um Bezüge und Wechselwirkungen klarzustellen, wird erst danach projektbezogen aufgespalten.

	SEITE
1. Einleitung	1
1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes	1
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernisse)	2
1.4 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne mit Umweltschutzziele (s. Anlage 1)	2
2. Umweltbericht, Teil I	
Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	3
2.1 Vorbemerkung	3
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	4
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	4
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszüge)	4
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszüge)	4
2.2.1.3 Flächennutzungsplan	5
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege	6
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	6
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung (Auszüge)	7
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	8
2.3 Erarbeiten der Angaben gem. §17(2) Ziff.1 a LPfIG RP (Bestandsaufnahme)	9
2.3.1 Abiotische Faktoren	9
2.3.2 Biotische Faktoren	12
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	15
2.3.4 Erweiterte Potentialbetrachtungen nach EAG Bau (Auszüge)	16
2.3.4.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	16
2.3.4.2 Kultur- und Sachgüter	16
2.3.5 Wechselbeziehungen	17
2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)	18
2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	22
2.6 Entwickeln konkreter Umweltziele	22
2.7 Anforderungen an eine künftige Bebauung	25
2.8 Darstellung und Bewertung der Raumnutzungen / Entwicklungsprognose	26
3. Abweichen von den Umweltzielen	27

FÖHREN

Bebauungsplan „Klostergarten“

BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT*

– zur endgültigen Planfassung gem. Beschluss vom 05.10.2005 –

Die Gemeinde Föhren muss und möchte das gesamte Areal der ehemaligen Klosteranlage neu ordnen und für eine zukunftsfähige Nachnutzung baulitplanerisch absichern. Aus formalen Gründen und mit Blick auf die unterschiedliche Nachnutzung wie unterschiedlich rasche Präzisierung der Planungsinhalte erfolgt eine Differenzierung in zwei getrennte Bebauungspläne „Kloster“ und „Klostergarten“.

*Da ein formeller Aufstellungsbeschluss vom März 2004 besteht, ist bei Fertigstellung bis zum 20.07.2006 kein Umweltbericht nach den vereinfachten Anforderungen des EAG Bau erforderlich. Dessen ungeachtet werden wesentliche Kerninhalte eines Umweltberichtes nach aktuellem Stand informationshalber mit abgearbeitet.

arbeitsgemeinschaft



werner schaaack

südallee 43 54 296 trier
fon 0651.975 78-0 fax 0651.975 78-50
info@werner-schaack.de

ernst + partner
landschaftsarchitekten gmbh

mühlensstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt ludla
stadtplaner stl
durchwahl 0651 910 42-17

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	30
4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen	30
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Planerische Konzeption	30
4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	31
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	32
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	32
5. Umweltbericht, Teil II	
- Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .	33
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeutungsbereich nach Kompensation	33
5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen	37
5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	37
6. Abwägung (Kerninhalte)	38
6.1 Diskutierte Alternativen	38
6.2 Massnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation	40
6.3 Sonstiges	43
7. Massnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	
Nachweis der Bodenmobilität	45
8. Flächenbilanz	45
9. Erschließungskosten (Überschlag)	46

Anlagen:

- Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzzielen
- Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation
- Planurkunde mit Übersichtslegeplan
- Bestandserhebung und landespflegerische Zielkonzeption
- Hydrologisches Gutachten 0804 (Heyer)
- Fledermausgutachten P264 (B. Gessner)
- Schallschutzbericht Nr.4584 (A. Moll)

1. Einleitung

1.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung

Das Klosterareal mit zugehöriger weitläufiger Gartenanlage steht – mit Ausnahme des sog. Hauses Nazareth – nach Aufgabe durch kirchliche Träger und einer kurzen Zwischennutzung als Übergangswohnheim in wesentlichen Teilen leer und verfällt zusehends. Für eine Wiederinwertsetzung erscheint eine Umnutzung mit einerseits behutsamen Eingriffen in ergänzte – nicht denkmalgeschützte / denkmalwerte! – Gebäudeteile notwendig andererseits werden ergänzende bzw. korrigierende Bebauungsmöglichkeiten des Umfeldes für eine Wiederbelebung unverzichtbar. Dies gilt insbesondere für die mittlerweile überwiegend verbuschten und verwaldeten Anteile des ehemaligen Klostergartens.

Es besteht somit erheblicher städtebaulicher Regelungsbedarf i.S.d. §1(3) BauGB. Die generalisierenden Darstellungen der jüngst fortgeschriebenen Flächennutzungsplanung sollen deshalb nach dem Willen der Gemeinde gem. **Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2004** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgeschrieben werden.

Aktuell finden sich in Föhren noch etwa 50 freie Bausteilen. Dem gegenüber steht jedoch bis heute eine ungebrochen rege Bauländnachfrage. In den letzten 5 Jahren wurden rd. 70(!) Neubaufvorhaben umgesetzt.

1.2 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes

Gem. Beschlußfassung soll der Geltungsbereich nachstehende Grundstücke umfassen:

A) Kloster:

Gemarkung Föhren,
 Flur 13, Flurstücke 1, 2/1, 4/1, 5, 6, 8/4, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 15/3, ???, 17/1, 17/2, 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 23/1, 23/2, 24, 25, 26/1, 26/3, 26/4, 27/2, 28, 29, 230/22, 231/22. (noch keine abschliessende Abgrenzung; wird im Zuge des weiteren Verfahrenfortschrittes präzisiert, ggf. ergänz/korrigiert)

B) Klostergarten:

Gemarkung Föhren,
 Flur 1, Flurstücke 14/41, 14/57, 44/14, 45/14, 33 ttw. (Fahrweg), 15 ttw. (Gemeindewald)

Im Zuge der Ausweisung ergänzender Flächen zur Kompensation wurden dem Abschnitt „Klostergarten“ ergänzend beigezogen:

Gemarkung Föhren,
 Flur 1, Flurstücke 15 ttw. (Gemeindewald, weitere Anteile)

und

Gemarkung Föhren,
 Flur 13, Flurstücke 29 ttw., 205 ttw., 207 ttw.

Näheres ist den anliegenden Plänen zu entnehmen.



1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB¹⁹⁹⁰), geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, ist ab dem Erreichen gewisser Schwellwerte im Rahmen der Bebauungsplanung ein Umweltbericht zu erstellen, der eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung bzw. die vorgenommene ausführliche Prüfung auf Umweltherheblichkeit dokumentiert und zusammenfassend darstellt.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer hinzukommenden Bruttobaufläche von voraussichtlich ca. 0,65ha für den Klostergarten (der Klostergarten ist heute §34 BauGB bzw. in seinen Gartenanteilen für eine ergänzende Bebauung unbestritten tabu!) bei den gebietstypischen Grundflächenzahlen eine bemessungsrelevante Grundfläche von deutlich unter dem Schwellwert gem. Ziff. 18.7.2 der Anlage 1 zu §3 UVPG, der eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeits(vor)prüfung auslösen würde.

Die generelle Verpflichtung zur Umweltprüfung nach dem neuen EAG-Bau greift nicht, da ein formeller Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag vorliegt.

Umweltbericht und Dokumentation nach Anforderungen des UVPG bzw. EAG Bau können deshalb entfallen; die ergänzenden Informationen zu z.B. Denkmalpflegeaspekten werden auf freiwilliger Basis erbracht.

1.4 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne mit Umweltschutzziele

Hier wird auf die Zusammenstellung im Anhang verwiesen.

2. Umweltbericht, Teil I Grundlagen und konkretisierte Umweltziele

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und damit einer Abwägung durch den Träger der Planungshoheit entzogen.

Die nachstehende Beurteilung umfaßt primär den engeren Eingriffsbereich für die Gesamtkonzeption (Bereiche „Kloster“ und „Klostergarten“ sowie das unmittelbare Umfeld). Die Aussagen zu ggf. ergänzenden Kompensationsflächen werden erst nach Verfestigung und Konkretisierung der Planungsabsicht / des Eingriffs im Kerneingriffsbereich (= zur Fassung für die Offenlegung) im Umweltbericht Teil II zur ökologischen Bilanzierung getroffen.

2.1 Vorbemerkung zu den landespflegerischen Aussagen

Ein Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes (LPfG RP, ab Mitte Oktober 2005: Landesnaturschutzgesetz). Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Baugesetzbuch für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erhebliche und / oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden.

Bei der Neufestsetzung von Baugebieten – auch bei teilweiser aktiver Überplanung von Innenbereichen nach §34 BauGB – ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

Mit der Einführung des EAG Bau im Juli 2004 wurden die geforderten Angaben zur Umweltvorsorge im Zuge europarechtlicher Anpassungen über die klassischen Aussagen des Naturschutzes hinaus auf ergänzende Schutzgüter und Kriterien erweitert, die abzurufenden Belange neu gegliedert und verknüpft. Aufgrund des zum Stichtag bereits bestehenden formellen Aufstellungsbeschlusses sind die Neuregelungen des EAG Bau für diesen Bebauungsplan (noch) nicht zwingend, sie werden des besseren Verständnisses und der Vollständigkeit halber jedoch z.T. bereits freiwillig übernommen.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszüge)

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) vom 27.06.1995 bildet einen übergeordneten Orientierungsrahmen. Seine Ziele (Z) haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter, seine Grundsätze (G) sind hingegen einer abwägenden Entscheidung zugänglich.

Hiermach gehört das Plangebiet zu einem **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen**. Bezüglich der ökologischen Raumgliederung gehört Föhren noch zu dem aus der Eifel hereinreichenden **vorwiegenden Entwicklungsraum**, der in den moseltalbegleitenden Korridor eines **Schwerpunktraums für den Freiraumschutz hineinreicht** und zugleich als **Erholungsraum** von landesweiter Bedeutung eingeschätzt wird.

- Die Schwerpunkträume für den Freiraumschutz kennzeichnen dabei Teilräume, in denen aus landesplanerischer Sicht die Sicherung von Freiraumfunktionen eine besondere Bedeutung hat.
- In den Erholungsräumen muss die freiraumbezogene Erholung durch eine umweltverträgliche Ausgestaltung konkurrierender raumbeanspruchender Nutzungsarten vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszüge)

Der Gemeinde Föhren ist im (noch) aktuellen Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibungen vom Mai 1997 und Mai 2004; RROP) neben der Besonderen Funktion „Erholung“ (E) die Schwerpunktfunktion Wohnen (W) zugewiesen. Die beiden übrigen raumordnerischen Grundfunktionen sollen nur der Eigenentwicklung unterliegen. Die in Rede stehenden Flächen von Kloster und Klostergarten sind als Wohngebiete dargestellt, während Teilflächen des bereits umgesetzten Baugebietes „Bobüsch“ sowie alle Flächen nördlich des begrenzenden Fahrweges („Hohliweg“) als Waldflächen eingestellt sind, die hier zugleich die **Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Moseltal“** sowie eines von Trier-Zewen bis Dierscheid reichenden **Gebietes für die Naherholung** bilden. Im Föhrenbachtal ist ein Naturschutzgebiet verzeichnet.

Föhren liegt ausserhalb des moseltalbegleitenden **Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung** in einer Zone ohne besondere Eignung für den vorrangig landschaftsbezogenen Fremdenverkehr, dessen ungeachtet aber in einem Gebiet mit doch **zumindest guter Eignung für eine landschaftsbezogene Freizeit und Erholung**.

Hieran knüpfen sich u.a. nachstehende generelle Ziele:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Erholungsfunktion bei der Ortsbildgestaltung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.
- Bei der Planung von Neubaugebieten sind die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Das neugeschaffene Umfeld ist durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Grünflächen o.ä. aufzuwerten.
- Grundsätzlich sind bei der Planung von Neubaugebieten die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesondere, die Baugebiete durch Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung in die Landschaft einzubeziehen; die Gestaltung des Ortsrandes bedarf dabei der besonderen Sorgfalt. Landschaftsbeeinträchtigende Bauten sind zu vermeiden, insbesondere landschaftsübliche Bauformen und -materialien zu verwenden.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Straßenausbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beachten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.

Bauleitpläne haben sich gem. §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind einer Abwägung nach §1(6) BauGB entzogen.

2.2.1.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Ostrand des engeren Klosterbereichs als gemischte Bauflächen, den Rest des Klosterbereichs als Wohnbauflächen dar, an die sich bis zum Fahrweg (Hohliweg) nach Norden eine öffentliche Grünfläche mit Kompensationsflächencharakter anschliesst. Der in die Überplanung einbezogene Bereich des Klostergartens (Geltungsbereichsabschnitt „Klostergarten“) ist zu überwiegenden Anteilen mit der Kennung „Fö-W2“ als Wohnbaufläche dargestellt, bei der jedoch gem. erläuterndem Textbescheid aufgrund der exponierten Lage und der unmittelbaren Zuordnung zum Meulennwald besonderer Wert auf die Ortsrandgestaltung zu legen ist. Die hieran östlich anschließenden Teile des Klostergartens (u.a. auch die in den Bebauungsplan „Klostergarten“ einbezogenen Teile oberhalb der alten Sport- und Schwimmhalle), die auch die Grünflächendarstellungen im Norden der Denkmalzone im Geltungsbereichsabschnitt „Kloster“ mit umfassen, werden mit der Bezeichnung Fö21/Ö als „naturnaher Parkanlage mit Bauerngarten“ für eine Ökokontierung vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ ist somit nicht in seiner vollen Ausdehnung im Sinne des §8(2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Auf Basis eines **Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Landesplanungsbehörde vom 09.07.2004** ist die Einholung einer separaten Landesplanerischen Stellungnahme / eine eigene Parallelfortschreibung der Flächennutzungsplanung aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung jedoch entbehrlich.

2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers wurde im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten neben einer digitalen Katastervorlage ein (teilvollständiges) Lage- und Höhenmaß sowie ein hydrogeologisches Grundlagengutachten beschafft und ausgehändigt.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlagen sowie auf beim Landschaftsplaner wie Stadtplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial, ergänzt durch eine überschlägige örtliche Ansprache. Einbezogen wurden insbesondere:

- Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz
- Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Trier-Saarburg)
- Geologische Übersichtskarte M. 1:100.000 (Hochschululmgebungskarte Trier)
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung

Vertiefende Kartierungen wurden anfänglich nicht beauftragt, ein Fachgutachten zu den tatsächlichen Fledermausvorkommen wurde im Frühsommer 2005 nachgezogen.

2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Die vorliegende Planung vernetzter Biotopsysteme wirft für das engere Plangebiet keine Bestandaussagen oder Zielvorgaben aus. Der nördlich an den Hohlweg angrenzende Wald ist als „übrige Wälder und Forste“ eingestuft, Entwicklungsziele bestehen erst für die weiter nördlich angrenzenden Gewässer im Tal des Föhrenbaches.

Flächen aus den im Kartenteil mehr oder weniger nur grob umrissenen Komplexen prioritärer Entwicklungsbereiche betreffen das hier in Rede stehende Plangebiet nur indirekt. Südlich der Ortslage – vom Plangebiet durch bebaute Flächen deutlich abgesetzt – grenzt das prioritäre Gebiet 8 (Föhrener Ried), im Norden das Gebiet 11 (Meulenwald) an.

Von den aufgeführten planungseinheitenbezogenen Leitbildern (**Planungseinheit 2; Moselleife**: Erhalten der Geschlossenheit / Unzerschnittenheit des Waldgebietes in seiner Altersklassenstruktur mit Altholzbeständen und Entwickeln bzgl. bestehender räumlicher Defizite. Beachten der besonderen Bedeutung der Bachläufe von Kyll und Föhrenbach mit ihren Quellläufen und begleitenden Galeriewäldern als Lebensraum für hoch spezialisierte und charakteristische Tierarten) wird der angestrebte Satzungsbereich nur randlich tangiert.

2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung (Auszüge)

Die Landschaftsplanung wurde in der 2. Hälfte der 90er Jahre des 20. Jhs. fortgeschrieben. Hierin enthalten sind die folgenden Kernaussagen:

In der Landschaftsstruktur bildet das Klosterareal seit langem einen siedlungsgeprägten Bereich, der sich mit dem Garten spornartig von der Kernortlage nach Westen entwickelt.

Bezüglich des Arten- und Biotoppotentials werden dem bebauten Klosterbereich keine besonderen Qualitäten zubilligt. Der umzäunte Klostergarten trägt weit verbreitete Biotypen mittlerer Empfindlichkeit, die an ihrer Westspitze in Flächen hoher Eingriffsempfindlichkeit aufgrund geringer Regenerierbarkeit übergehen. Letztere Flächen sollten durch eine biotopfleghche Nutzung erhalten werden. Flächen hoher bis sehr hoher Empfindlichkeit befinden sich erst im nahen Föhrenbachtal.

Bereiche mit tierökologisch bedeutsamen Lebensräumen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Die potentielle Erosionsgefährdung im Gartenbereich wird als „mittel“ eingeschätzt; eine aktuelle Erosionsgefährdung besteht aufgrund ständiger Bodenbedeckung jedoch nicht. Im Bereich der Wendeanlage „Bobüsch“ wird eine Altlast vermutet.

Der Grundwasserhaushalt ist nur gering empfindlich gegenüber Verunreinigungen. Eine Wasserschutzzone II reicht zwar bis an Bobüsch heran, bildet dort jedoch das talseitige Ende eines weiter in den Föhrener Forst reichenden Wasserschutzgebietes. Bzgl. des Oberflächenwassers wird der Klostergartenbereich als hoch empfindlich gegenüber abflussverstärkenden Massnahmen eingeschätzt.

Bioklimatisch werden die siedlungsgeordneten unteren Hangbereiche generell als hoch empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion taxiert.

Der gesamte Meulenwald – und hier insbesondere seine Randbereiche – werden als Raum mit sehr guter Eignung für die naturraumbezogene Erholung eingeschätzt und sind vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen. In diese Kategorie ist – wiewohl bislang eigentlich unzugänglich – auch der Klostergarten mit einbezogen. Der Höhenrücken zwischen Hohlweg und Föhrenbachtal ist zugleich Bestandteil des förmlichen Landschaftsschutzgebietes „Moseltaf“.

Die naturräumliche Ausstattung wird im Klostergartenbereich als nur „gering“ eingestuft, im weitgehend bebauten Klosterbereich als „sehr gering“.

Auf weitergehendes detaillierendes Zitieren wird verzichtet; statt dessen wird unter Bezugnahme in den nachstehenden Kapiteln sofort eine weiterführende fachplanerische Einschätzung vorgenommen.

2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern (Bestandsaufnahme)

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum:

Föhren liegt genau an der Grenze der Naturräumlichen Einheiten 251 (Wittlicher Senke; Teil des Moseltals) und 270 (Moseleifel; Teil der Osteifel). Aufgrund seiner unverkennbaren Hanglage wird das engere Plangebiet eindeutig bereits der Einheit 270.7 (Meulenwald) innerhalb der Moseleifel zugeordnet. Diese Einheit wird gebildet aus überwiegend waldbestandenen Buntsandsteinhöhen, ist nicht von Siedlungen unterbrochen und tieftreifend zertalt. Teilweise treten offene Felswände, Felsporne und -Klippen zutage.

Relief, Geländemorphologie:

Kloster:

Der Geltungsbereich „Kloster“ schliesst mit einer leichten Steigung an das Niveau der Hauptstrasse an und greift nördlich der Klostergebäude über Stützkonstruktionen mit einem deutlichen Höhensprung von knapp 1 Stockwerk im Westen, fast 2 Stockwerken im Osten, auf den im Norden angrenzenden Ostteil des ehemaligen Klostergartens über. Die Flächen östlich der Klosterflügelstrakte waren früher ebenfalls teilweise bebaut und bilden eine unregelmässiges Netz von Mauern, Treppen, Wegen, Gartenparzellen und teilüberdeckten Ruinengrundstücken. Die Geomorphendifferenz beträgt vom Tiefpunkt an der Hauptstrasse im Süden bis zur nördlich begrenzenden Klostermauer im Bereich einer „Grötte“ rd. 18m (182 bis 200müNN)

Klostergarten:

Der Geltungsbereich „Klostergarten“ schliesst nach Nordwesten an den Geltungsbereich „Kloster“ an (Westliche Verlängerung des nördlich des Klosters liegenden Klostergartens). Es handelt sich um ein relativ systematisch mit Wegen, Treppeniäufen, kleinen Stützmauern und Bankrischen durchzogenes Gelände, das den ehemals wohl weitgehend kontinuierlich geneigten Hang vielfältig terrassiert und gliedert. Die Gesamthöhendifferenz beträgt von der südöstlichen Grenze oberhalb Flurstück 14/75 bis zum Geländehochpunkt an der Klostermauer im Norden rd. 23m (198 bis 221müNN)

Näheres ist für beide Flächen den Daten des erstellten Teilaufmasses zu entnehmen.

Geologie:

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellung der geologischen Übersichtskarte (M. 1:100.000; Hochschulumgebungskarte Trier) feinkörnige Sand- und Tonsteine des Oberrotliegenden (Perm), die nahe dem Plangebiet nach Westen zu in Sandsteinkonglomerate des Mittleren Buntsandsteins übergehen. Das erstellte hydrogeologische Gutachten bestätigt diese Zuordnung zum Oberrotliegenden. Es spricht zudem von oberflächennahen Verwitterungsprodukten des Rotliegenden in Form von sandigen Lehmen als auch Hangschuttbildungen aus steinig-sandigen Schluften. Die Flammkernsondierungen belegen ein Anstehen des Grundgebirges in Tiefen von 1,5 – 3,7m unter GOK, wobei die Schichtflächen mit etwa 10° aus dem Hang herausführend anstehen.

2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Bestände nach Naturschutzrecht:

Föhren liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Moseltal“ (3.16), der angestrebte Geltungsbereich greift voraussichtlich mit einem jenseits des Hohlweges reichenden Anteil einer Wendeanlage in das Landschaftsschutzgebiet ein. Gleiches gilt für ggf. notwendig werdende Waldumbaumaßnahmen. Weitergehende Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nach §§ 19-22 LPflG RP sowie Arten oder Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 24 LPflG RP sind – zumindest im unmittelbaren Umfeld / in funktionaler Nähe – nicht betroffen. Dies gilt ausdrücklich auch für das NSG „Föhrener Ried“.

Natura 2000:

Flächen nach Natura 2000 (offizielle Meldeflächen / Flächen der FFH-Suchkulisse zur Nachmeldung und Flächen aus den sog. Schattenlisten, Vogelschutzgebiete) sind nach aktuellem Veröffentlichungsstand nicht betroffen. Die im Frühsommer 2005 nachgezogene Fledermauskartierung hat jedoch das Vorkommen von Arten gem. Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie offengelegt (s. Kap. 2.3.2).

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz finden sich in den angestrebten Satzungsgebieten wie auch im unmittelbaren Umfeld - in funktionalem Zusammenhang - nicht.

Nachgelegene biotopkartierte Bereiche sind Flächen im nahen Föhrenbachtal:

Die Flächen „Bachuferwald nördlich Clemensallee“ (2032/6106) sind als schützenswertes Gebiet (II) eingestuft und unterliegen als naturnaher unverbaubarer Bachabschnitt dem Pauschalschutz nach §24 LPflG RP.

Der „Föhrener Schlosssteich“ (2033/6106) ist ebenfalls als schützenswertes Gebiet (II) eingestuft.

Schutzgebiete nach Wasserrecht:

Förmlich ausgewiesene Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche werden nicht tangiert. Das Plangebiet liegt jedoch in der Nähe zu dem seit Jahren abgegrenzten Wasserschutzgebiet 481, dessen Zone II – Föhrenbachseitig – bis nahe an den westlichen Geltungsbereichsrand heranreicht.



Boden:

Der vorhandene geologische Untergrund verwittert im Grundsatz zu schluffig-sandigem Oberboden hoher Durchlässigkeit mit zahlreichen gefügebedingten, aber nur vereinzelt biologischen Poren. Die Wasserhaltekapazität ist gering, was expositionsbedingt zu trockenen Verhältnissen führt. Das Nährstoffhaltevermögen ist nur gering. Diese Bodenverhältnisse sind auch nördlich des Hohlweges gut nachzuvollziehen.

Faktisch sind im Bereich des Klosterumfeldes nurmehr in geringem Umfang offene Böden vorhanden. Alle bewachsenen Flächen sind bereits mehrfach umgelegt. Die nördlichen Hanganteile des Klosterbereiches ähneln hingegen dem Klostergartenareal. Auch hier sind die Böden durch die Terrassierungen und Einbauten sowie frühere – wohl überwiegend gartenbauliche – Nutzungen stark umgelagert und verändert, homogenisiert.

Auch die Teilflächen zwischen Klostermauer und der Wendeanlage „Bobüsch“ sind offensichtlich überformt. Hier ist unmittelbar östlich der heutigen Wendeanlage eine nicht näher verifizierte rd. 90 Jahre alte Bauschuttablagerung im Umfang von ca. 1.000cbm und bis zu einer Dicke von 3m erfasst. Eine Sondierung zeigt aufgefüllte Materialien in Form von kiesigen Schluffen, sowie Bruchstücken von Sandsteinresten; ab etwa 1,8m unter GOK folgt der Hangschutt. Auffällige Bodenmaterialien oder organoleptische Verunreinigungen konnten nicht aufgeschlüsselt werden. Untersuchungen auf PAK, Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle blieben negativ.

Näheres zu den Bodenkennwerten (DIN 1055/Teil2, DIN 18916) und den Bodenklassen nach DIN 18300 ist einem seit Ende August 2004 vorliegenden Fachgutachten zu entnehmen.

Durch die starke Hangneigung im Bereich des kompletten „Klostergartens“ wie der Gartenanteile im Norden des Bereichs „Kloster“ bestehen dort nicht unerhebliche potentielle Erosionsgefahren.

Wasserhaushalt:

Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Grundwasser:

Nach Aussagen des hydrogeologischen Grundlagengutachtens ist kein Schicht- oder Grundwasser anzutreffen, jedoch können teilweise anzutreffende weiche Tonlagen in gut 2,50m unter GOK temporär eine Wasserführung übernehmen. Grundwasser ist jedoch in einem historischen Brunnenschacht nördlich des Klosters in knapp 20m Tiefe aufgeschlossen und gesammelt.

Die gutachterlich abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen oberflächennah zwischen $k_f = 10^{-9}$ bis 10^{-8} m/s, für die Schichten des Grundgebirges bei 10^{-8} m/s. Die reduzierte vertikale Versickerungsmöglichkeit führt dabei zu einer an den ausfallenden Schichtflächen orientierten oberflächennahen Entwässerung hangabwärts, kann bei starken Wassermengen durch Übermässung in den Schichtwechselzonen zudem zur Ausbildung von Gleitzonen führen. Von einer Versickerung wird deshalb seitens des Fachgutachters dringend abgeraten.

Klima, Luft:

Klimatisch gesehen gehört Föhren eindeutig zum Klimabezirk des Moselgebietes und profitiert durch seine Lage im Süden der Wittlicher Senke zudem noch von der zusätzlichen Klimagunst des engeren Talraums der Mosel. Als Beleg hierfür können u.a. die um Föhren historisch nachgewiesenen umfangreichen Obstanbauflächen herangezogen werden. Die nominalen mittleren Lufttemperaturen sind über den gesamten Jahresgang gegenüber den Verhältnissen auf den Kuppen und Rücken der umgebenden Randhöhen erhöht; die Windgeschwindigkeiten durch die Rauigkeit der bewaldeten Hänge gegenüber den Verhältnissen im Zentrum des Bohnenfeldes deutlich reduziert. Die Nebelhäufigkeit nimmt insbesondere zum Winterhalbjahr stark zu, auch bedingt durch die umfangreichen Feucht- und Wasserflächen des nahen Föhrener Riedes. Der Hauptteil der Jahresniederschläge fällt im Sommerhalbjahr; insgesamt sind es knapp 700mm/a.

Als Hauptwindrichtung - zusätzlich beeinflusst durch die Ausrichtung der Wittlicher Senke - ist generell SW anzunehmen; für Westwinde liegt das Plangebiet im Windschatten der begrenzenden Höhenzüge. Die aktuellen Windkarten belegen mit Windklassen von lediglich 3,9 bis 4,3 m/s eine nur relativ geringe Durchlüftung für die bewaldeten Randhöhen und das unmittelbar angrenzende Plangebiet selbst.

Die Flächen des Eingriffsgebietes sind zwar teilweise Offenlandflächen (ehemalige Gartenanlagen) und somit prinzipielle Kaltluftproduktionsflächen in direkter Zuordnung zur bebauten Ortslage, das Klima wird jedoch dominiert durch die Abströmungen aus den umfangreichen angrenzenden Waldflächen des Meulenwaldes.

Aufgrund von Hangneigung und nahezu exakter Südexposition besteht eine hohe Klimagunst durch potentiell ganztägige Besonnung.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürlich Vegetation (hpnV):

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für das engere Plangebiet wie für angrenzende talgrundnahe Hangbereiche einheitlich Buchenwaldgesellschaften basenarmer Silikatstandorte (BAb; reiche Ausbildung) aus.

Reale Vegetation und Bodennutzung / Nischenbiotope:

Kloster:

Der Bereich des Klosters ist durch frühere wie heutige Nutzungen stark überprägt. Auf weiten Flächen besteht ein eng verbundener Strukturmix voll- und teilbefestigter Flächen, an die sich oftmals nur noch Restflächen offenen Bodens mit Pionierfluren anschliessen. Die „Wiese“ rund um das Haus Nazareth zeugt von Auffüllungen. Die wiesenartigen Flächen östlich des Klosters sind hochgradig terrassiert und teilweise nur übererdete und zugewachsene Kellergewölbe bereits vor Jahren geschleifter Gebäude. Prägend sind die beiden Rosskastanien unmittelbar vor der Klosterkapelle (eine weisse, eine rote) sowie die Linde an der Hauptstrasse. Der mittels Stützmauern abgesetzte Klostergartenanteil im Norden ist durch Betonwege und Betontreppen gegliedert und trägt an seinem Hochpunkt eine künstliche Aufschlüftung mit einer „Grotte“ und einem Kranz aus 2 Linden und 2 Zierahornbäumen, von denen der westliche allerdings abgestorben ist. Im übrigen dominieren Wiesenaspekte mit zunehmender Tendenz zur Verbuschung.

Der im Norden angrenzende Hohlweg (außerhalb des angestrebten Geltungsbereichs „Kloster“) zeigt noch relativ gut erhalten sein historisches Reihenpflaster aus Sandstein, die begrenzende Kloster(garten)mauer ist eine vollverfugte Mauer aus hammerrechten bzw. gesägten Sandsteinquadern mit Betonabdeckung, an der sich lediglich im Bereich schadhafter Vermörtelung östlich der „Grotte“ in einem kleinen Teilbereich Mauerfarne angesiedelt haben. Als weiterer Mauerbewuchs sind nur sporadisch noch Walderdbeeren sowie zwei größere alte Efeuflanzen zu erkennen. Die Bemoosung der Betonabdeckung ist licht und lässt auf keine besonderen Artenvorkommen schließen. Im Abschnitt „Kloster“ sind zudem mehrere – z.T. überalterte und durchgewachsene oder gar schon abgängige – Spalierobstbäume an die Mauer gesetzt.

Klostergarten:

Der Bereich des Klostergartens ist durch eine frühere Gartenanlage mit einem umfangreichen Wegenetz, Treppenanlagen und begleitenden Terrassierungen überformt. Auch hier existieren verschiedene Einbauten wie „Grotten“, Sitzplätze, Ruinen ehemaliger Gartenhäuser etc..

Im Grunde lässt sich das Areal innerhalb der Klostermauern aufgrund des Stadiums der Verwitterung heute nur noch grob in drei Strukturbereiche gliedern:

- den Douglasiengürtel auf der Böschung unterhalb der Klostermauer im Nordwesten, nur teilweise mit Roteichen und Hainbuchen durchsetzt,
- eine Wiese mittlerer Standorte südlich der Klostermauer im Norden, wohl früher teilweise obstbaumbestanden,
- einen wohl ehemaligen Obstgarten mit Apfel- und Nussbäumen sowie mehrere z.T. mit zierenden Arten umplanzte Sitzplätze im Unterhang, die einsteilen zu einem dichten undurchdringlichen Gestrüpp aus Haseln, Vogelbeeren, Birken, Wildrosen und Brombeeren verwachsen sind. Besonders dieser Unterhangbereich weist durch auch erkennbare Eutrophierungen auf.

Auch auf den Flächen ausserhalb der Klostermauer – Richtung Wendeanlage Bobüsch – dominieren künstlich aufgeschüttete „verwilderte“ Bereiche mit weiten Brombeerbüschchen und pionierartigem Aufwuchs von Weichhölzern. Eine Teilfläche wurde vor Jahren teilweise ausgekoffert und für die Versickerung von zugeleitetem Außengebietswasser mit Kies gefüllt.

Die jenseits des Hohlweges angrenzenden Böschungen tragen randlich z.T. prägende Eichen, die hangaufwärts in Douglasienforste übergehen.

Eine typisierende Flächenverteilung ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Auf allen Flächen sind mittlerweile nicht unerhebliche Müllablagerungen anzutreffen.

Der im Norden angrenzende Hohlweg (innerhalb des angestrebten Geltungsbereichs „Klostergarten“) zeigt – im Gegensatz zu dem stark beschatteten unteren Abschnitt – ein durch Frostwechselwirkungen und Nutzung weitgehend zersetztes Sandsteinreihenpflaster. Die begrenzende Kloster(garten)mauer ist auch hier eine vollverfugte Mauer aus hammerrechten bzw. gesägten Sandsteinquadern mit Betonabdeckung und aus Klimmern aufgemauerten Pfeilern, die wohl ehemals verputzt waren. Im Westen, im Bereich des nach innen geführten Schenkels, ist die Mauer teilweise instabil bis baufällig. Hier haben sich im Bereich der aufgebrochenen Vermörtelung aufgrund der dort guten Beschattung durch die Koniferen unter den Abedoekungen in einem Teilbereich Mauerfarne angesiedelt. Als weiterer Mauerbewuchs sind nur sporadisch noch Walderdbeeren zu erkennen. Die Bemoosung der Betonabdeckung ist licht und lässt auf keine besonderen Artenvorkommen schließen.

Tierwelt:

Zur faunistischen Potential des Plangebiets lagen anfangs keine gesicherten Daten oder aussagekräftige Zufallsbeobachtungen vor. Das aktuelle Stadium wilder unkontrollierter Sukzessionsentwicklung bietet mit seinem weiten Nischenangebot an Biotoptypen von Wald über Halboffenland bis zur Wiese und den Sonderbiotopen in faktischen Ruinen aber ein breites Spektrum an Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für mobile Tierarten. Ein Einwandern anderer Arten, insbesondere von größeren Säugelieren der angrenzenden Wälder, ist aufgrund der Umzäunung – trotz diverser Schlupflöcher – unwahrscheinlich.

Vertiefend reflektiert wurden insbesondere mögliche Vorkommen von Fledermäusen. Hierzu wurden durch **Frau Birgit Gessner** von März bis Juni 2005 mittels Detektor, Netzfängen und Beobachtungen insgesamt 5 Untersuchungstermine wahrgenommen (Details siehe Sondergutachten P 264).

Im Gebiet wurden insgesamt 7 Fledermausarten nachgewiesen, darunter

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), 3/3; FFH-Anhang II
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*), 2/3; FFH-Anhang II
- Großer Abendsegler (*Myotis noctula*), 3/3; FFH-Anhang IV
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), 3/-; FFH-Anhang IV
- Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), 2/2 ; FFH-Anhang IV
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), V/2; FFH-Anhang IV
- *Myotis* sp., vss. Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), 2/3 ; FFH-Anhang IV

Die Zwergfledermaus kommt fast überall vor, für die anderen Arten ist – für den Bereich „Klostergarten“ – ein deutlicher Nachweis-Schwerpunkt entlang des Waldrandes mit seinen alten Eichen zu verzeichnen.



Auf eine Wiederholung der Steckbriefe aus dem Fachgutachten wird an dieser Stelle verzichtet.

Als Ergebnis muß mit noch weiteren Arten gerechnet werden. Im Bereich des „Klostergartens“ wertgebend sind dabei die „Dorfrandstrukturen“ mit einzelnen älteren Bäumen und sich ausbreitendem Buschwerk. Das gesamte Klostergartenareal wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt, wobei sich im jungen Buschwerk und im Nadelwald deutlich weniger Aktivität zeigt.

Der Hohlweg entlang des Waldrandes wird offensichtlich als Leitstruktur genutzt und ebenfalls intensiv bejagt; der Aktivitätsschwerpunkt liegt dabei im Bereich der alten Eichen. Der besondere Wert entsteht durch das Auftreten von Arten nach FFH-Anhang II*.

Aus fachgutachterlicher Sicht werden für das Gesamtgelände 7 Ziele formuliert:

1. Die großen Dachstühle des alten Klosters sind in ihrer Bauweise zu erhalten und auch künftig aus der Nutzung zu nehmen. Mögliche Renovierungsarbeiten sollten nur in der Fledermausfreien Zeit zwischen September und März durchgeführt werden. Als Ausgleichsmaßnahme wird empfohlen, zumindest einen Teilbereich des Dachstuhls speziell für Fledermäuse mit kleinen baulichen Veränderungen zu verbessern (z.B. Einbau von Fledermausgauben sowie eines leicht zu reinigenden Bodenbelages).
2. Der Kellerstollen (Brunnenstollen), der vom hinteren älteren Gebäude zum Brunnenstich im Garten reicht, sollte erhalten bleiben. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Schacht im Garten nicht völlig verschlossen wird. Denkbar wäre eine Abdeckung mit einem stabilen Eisengitterrost mit Gitterabständen von minimal 5cm. Die übrigen Kellerreste sind für Fledermäuse aus mikroklimatischen Gründen ungeeignet.
3. Alle im Bestandsplan zum BP markierten Einzelbäume im Bereich des Klostergartens (Obstgehölze, ältere einheimische Laubbäume) sind im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sollte nach Möglichkeit auch der Toibaum im Garten, Teilbereich I (an der „Grotte“ oberhalb des Klosters), stehen bleiben.
4. Um den Verlust des für Dorfrandlagen typischen strukturierten Offenlandes in der geplanten Bebauungsplanung aus der Bebauung heraus genommen, Neben dem Erhalt markanter Einzelbäume sollte hier unter Beibehaltung der bisherigen Wegestrukturen eine extensive Obstweide angelegt werden, die nicht sehr pflegintensiv ist und gleichzeitig auch öffentlich zugänglich sein kann. Wichtig ist die Verwendung standortgerechter Hochstamm-Obstgehölze sowie eine extensive Bewirtschaftung der Wiese (erste Mahd nicht vor Anfang Juli). Bei der Einsaat sollte auf einen hohen Kräuteranteil und auf einheimisches Saatgut geachtet werden.
5. Der Bereich des Waldrandes ist für Fledermäuse derzeit sehr bedeutsam und darf in seiner Form nicht wesentlich verändert werden. Die Laubgehölze und insbesondere die Eichen sind alle in ihrem Bestand zu erhalten. Der Kronenbereich dieser Bäume ist nur auf das unbedingt notwendige Maß zurück zu schneiden. Auf den Erhalt der natürlichen Krautschicht am Waldrand ist zu achten. An geeigneten Stellen (z.B. wo derzeit Nadelgehölze wachsen) sind im Bereich des Waldrandes neue Eichen nachzupflanzen.

7. Anregung für eine weitere, für Fledermäuse gewinnbringende Maßnahme: Das Große Mausohr bevorzugt als typische Waldfledermaus große, zusammenhängende Laubwälder als Jagdhabitat. Da im unmittelbaren Umgebungsbereich eine große Wochenstubenkolonie dieser Tiere bekannt ist, können Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Gruppe eingesetzt werden. Hierzu bietet es sich an, den Nadelholzbestand, der zwischen dem untersuchten Waldrand und dem Schloß Föhren liegt, in einen Laubwald umzuwandeln. Dieses wäre eine längerfristig wirksame und sinnvolle Maßnahme, von der nicht nur die Kolonie des Großen Mausohrs sondern auch weitere Fledermausarten, insbesondere die Bechsteinfledermaus oder die Langohren, profitieren könnten.

* FFH-Richtlinie: EU-Richtlinie 92/43/EWG zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von Pflanzen, Tieren und deren natürlichen Lebensgrundlagen.

Anhang I: Natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Anhang II: Ergänzung zu Anhang I, Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Anhang III: Kriterien zur Auswahl der Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestimmt und als besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden könnten.

Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse

Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsverfahren sein könnten.

Anhang VI: Verbotene Methoden und Mittel des Fangs, der Tötung und Beförderung

2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Die Ortsgemeinde Föhren ist nicht touristisch geprägt. Die enge Benachbarung der historischen Klosteranlage zu dem Föhrener Schloss wird durch einen flachen trennenden Höhenrücken in der Örtlichkeit nicht wahrgenommen. Insgesamt ist das Plangebiet – auch die weitläufigen, mittlerweile teilweise waldartig durchgewachsenen Gartenanlagen – seit Jahrzehnten durch Siedlungstätigkeit erheblich überprägt.

Kloster wie Klostergarten bilden die Grenzlinie zwischen der traditionellen Altortlage – entlang der Waldstrasse auch neuerer Bebauung – und dem den Ort nach Nordwesten umfassenden Waldgürtel. Hierdurch ist das Plangebiet wichtiger Bestandteil von Flächen für eine potentielle Feierabenderholung. Der Wert für die Feierabenderholung wird verstärkt durch den historischen Kontext (für Freizeitm Nutzungen stets potentiell attraktiv) und die potentiell hervorragenden Blickbeziehungen besonders vom Oberhang des Klostergartens. Der „Hohlweg“ ist durch die einseitig begrenzte Klostermauer und die „beschränkenden“ Eichen als Fußweg mit besonderem Charakter anzusehen und ist Bestandteil mehrerer übergeordneter Wanderwege. Faktisch wird der Weg insbesondere auch für Ausflüge vom nahen Kindergarten in den Wald rege genutzt.

Im aktuellen Zustand stellen zumindest die verfallenden, frei zugänglichen und „wild“ genutzten Anlagen im Bereich „Kloster“ eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Der Kindergarten kann hingegen bislang noch als eingefriedet gelten, wenngleich eine Zugänglichkeit faktisch gegeben ist.

2.3.4 Erweiterte Potentialbetrachtungen nach EAG Bau

Diese Betrachtung ist nicht zwingend, empfiehlt sich jedoch im Zusammenhang mit dem angestrebten Projekt und aufgrund des Ensembles einer bestehenden Klosteranlage (= dominantes Kulturgut).

2.3.4.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Der Mensch benötigt in Zuordnung zu seinen Wohn- und Arbeitsbereichen ausreichend Erholungszone, insbesondere für eine sinnvolle Feierabenderholung wie auch für die Wochenenderholung. Das Plangebiet liegt dabei zwangsläufig in einem typischen der verdichteten Ortskernzone zugeordneten Umfeld für die Feierabenderholung. Der aktuelle Zustand steht einer aktiven Freiraumaneignung entgegen, das Potential ist – gerade als Kontrast zu den ebenen Flächen am Föhrener Ried – jedoch expositionsbedingt hoch (z.B. Ausblicksmöglichkeiten).
Wirkliche Konflikte mit Aussenwirkung entstehen durch den Leerstand wesentlicher Gebäudeteile bislang nicht, sind aber bei einem sich weiter beschleunigenden Verfall mittelfristig vorhersehbar.

2.3.4.2 Kultur- und Sachgüter

Die Gesamtanlage wurde 1868 als privates Waisenhaus begonnen. Kernbau ist das im Zentrum gelegene, durch Rundbogenfenster charakterisierte dreigeschossige ehemalige Waisenhaus, das mit mit Nebengebäuden und Ökonomie einen geschlossenen kleinen Hofbering bildete.
Die Gemeindekarte von 1892 belegt, dass damals das Kloster unmittelbar hinter den u-förmig angeordneten Gebäuden endete, noch keine Gartenanlage existierte (Wald).

1904 wurde die Anlage von den Franziskanerinnen von Nonnewerth übernommen und zu einem Kloster mit Kinderheim ausgebaut. Die wesentliche Erweiterung erfolgte 1911-13 mit dem Bau des sog. Klosters einschliesslich integrierter Kapelle. Dieses etwa 50m lange, grossvolumige, dreigeschossige Gebäude schliesst den Gebäudekomplex nach Osten hin ab. Zu gleicher Zeit wurde an der Waldstrasse das ansprechende Torhaus in gleicher Stilsprache errichtet, 1925 wurde an der Hauptstrasse für caritative Aufgaben das mit Dach dreigeschossige Haus Nazareth errichtet. Bei den Gebäuden an der Ecke Wald-/Hauptstrasse handelt es sich um ältere gemeindliche Gebäude (u.a. Schule), die jedoch durch Erneuerungen und Umbauten mehrfach verändert wurden.
Das **Klostergebäude**, das **Haus Nazareth** und das **Torhaus** hatten sich ihre ursprünglichen Feingliederungen und Detailausbildungen überwiegend erhalten und sind **Einzeldenkmäler**.

Die Fläche, die von der Hauptstrasse, der Waldstrasse, vom Torhaus nach Norden bis zum Hohlweg und entlang der Ostgrenze von Kloster und Haus Nazareth wieder zurück zur Hauptstrasse reicht, steht unter **Ensembleschutz**.

Funktional betrachtet sind auch weiter nach Westen reichende Flächen des Klostergartens – zumindest in ihren formalen Anteilen – dem Ensemble zuzuordnen, doch ist der Übergang zu unkontrollierter Verbuschung und Wald fliessend, der Erhaltungszustand teilweise desolat.
Mit dem Landeskonservator wurde am 09.07.2004 einvernehmlich eine Linie entlang des Weges östlich der alten Turnhalle als Schnittstelle zwischen erhaltenswerter Denkmalzone und überformbarem Klostergarten festgelegt

2.3.5 Wechselbeziehungen

Das Plangebiet (Gesamtgebiet von Kloster und Klostergarten) besitzt zwar durchaus z.T. kräftige Wechselbeziehungen nach aussen, die jedoch aufgrund des unterschiedlich starken Grades der Überformung zu differenzieren sind.

Der engere Klosterbereich stellt sich – ungeachtet vorhandener prägender Einzelbäume – als bereits so nachhaltig überformt dar, dass er in seinen teilbebauten Anteilen ökologisch wie eine hoch verdichtete Innerortslage wirkt und kaum noch Wechselwirkungen zu den angrenzenden Wäldern aufbaut. Einzelne temporäre Nischenbiotope in den Ruinen oder Klostergebäuden sind dabei nicht auszuschliessen. Der Gartenanteil im Norden hingegen fungiert – ungeachtet seiner künstlichen Einbauten – als dem Rand des Meulenwaldes vorgelagertes Wiesenland mit kullissenbildenden Einzelbäumen und nimmt damit ergänzende Funktionen wahr.

Der Klostergarten stellt sich teilweise waldartig (forstartig) dar, übernimmt in seinen verwilderten wie durchgewachsenen Anteilen als Wiesen- und Halboffenland ebenfalls ergänzende Funktionen für den angrenzenden Meulenwald.

In beiden Fällen wird der aktuelle – vorübergehende – „Wert“ durch das aktuell erreichte Sukzessionsstadium erreicht. Potentiell handelt es sich um „mittlere“ Standorte mit – expositionsbedingt – vereinzelter Tendenz zu Halbtrockenstandorten.

2.4 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung; nach Bereichen getrennt)

Generell:

Das Plangebiet ist durch die nachgewiesenermaßen bis ins 19. Jahrhundert reichende Nutzung und die sukzessive Nutzungsausdehnung – im Klosterbereich durch Erweiterung der Gebäude, im Klostergartenbereich durch zeitweilige Beanspruchung eines weitläufigen Südhanges – vorbelastet im Sinne einer tiefgreifenden anthropogenen Überprägung. Hierdurch entstanden jedoch keine wirklichen Belastungen des Naturhaushalts, da zugleich neue – ökologisch attraktive – Nischenbiotope entstanden und wohl nie eine wirklich intensive Nutzung aufgenommen wurde. Wertgebend sind u.a.:

- umfangreiche Voll- und Teilversiegelungen im Zentralbereich des Klosters
- umfangreiche Terrassierungen und Einbauten in den Hangbereichen (Kloster und Klostergarten)
- Teilweise Bauälligkeit der Klostermauer (Fugenbiotope!)

Ergänzend wirken als Vorbelastungen:

- unzureichende / mittlenweile verrottete Entsorgungseinrichtungen
- Brunneneinbauten im Fels, Kunstgebilde wie „Grotten“

Arten- und Biotopschutz:

Kloster:

Das Gelände stellt sich mit erheblichem Versiegelungsanteil dar, die Einsichtnahme in Katasterkarten etwas älteren Datums belegt zudem eine frühere Existenz von mehreren Gebäuden auch in den heutigen Gartenflächen östlich des Klosters; z.T. sind die Kellergewölbe noch vorhanden, nur teilweise verschüttet. Das Gelände ist somit hochgradig überformt, bietet aufgrund der umfassenden Vorbelastungen kaum ökologisches Potential i.S. von Natur oder extensiv genutzter Kulturlandschaft. Durch den Verfall haben sich zwar typische – meist gebäudegebundene – Nischenbiotope ausgebildet, die jedoch kein Erhalten des aktuellen Zustandes rechtfertigen können.

Die Gartenanteile im Norden bilden mit ihren Wiesen und Einzelbäumen eine sinnvolle, dem Meulenwald vorgelagerte Ergänzung im Biototypenspektrum.

Klostergarten:

Ehemals wohl waldbestanden, dann in weiten Flächen gerodet, terrassiert und in eine Gartennutzung mit Anbauflächen, waldartigen Anteilen und Bereichen mit intensiv gestalteten Garteneinbauten wie z.B. „Grotten“, Brüstungs- und Stützmauern sowie Sitzplätzen überführt, bietet der ehemalige Klostergarten heute über weite Teile den Charakter von unterwuchsarmem Nadelforst (Douglasien) und flächigen Verbuschungen durch typische Pionierfolger als Sukzessionszwischenstadium. Der Vergleich des Luftbildes mit dem Ist-Zustand belegt eine mittlerweile stürmische Sukzessionsentwicklung, der für die aktive Klostergartenutzung anzunehmende Offenland- bzw. Halboffenlandcharakter wird bei weiter fehlender Pflege in Kürze verschwinden. Höherwertige Biototypen mit innerer Stabilität und längerfristigem Bestand sind durch Sukzessionsstadien abgelöst sowie durch illegale Ablagerungen, verfallende alte Einbauten und erkennbare Eutrophierungen in den Unterhangbereichen beeinträchtigt.

Ergänzende Untersuchungen aus dem Frühsommer 2005 haben ergeben, dass beide Arealen sowie insbesondere der dem angrenzenden Hohlweg zugeordnete Waldrand teilweise intensiv von Fledermäusen genutzt werden, u.a. von Arten nach FFH-Anhang II. Hieraus ergibt sich die zwingende Verpflichtung zur Erhaltung der Arten und damit der typischen Lebensraumstrukturen, an die diese Arten gebunden sind.

Fazit: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch jahrzehntelange intensive Überformung und Vornutzung sind u.U. wertvollere Biotypenbereiche beseitigt worden. Das aktuelle Stadium einer stürmischen Sukzession auf verfallenden naturfernen Elementen ist weder auf Dauer leistungsfähig noch besitzt es eine wirkliche Schutzwürdigkeit. Hierüber können auch punktuell interessante Nischenausbildungen mit z.T. aktuell sehr hoher Attraktivität für die Tierwelt nicht hinwegtäuschen. Dies gilt für Kloster und Klostergarten. Dessen ungeachtet sollten Teile der dem Meulenwald vorgelagerten Offenland- und Halboffenlandflächen als Puffer zwischen den ausgedehnten Siedlungsflächen und dem Rand des Landschaftsschutzgebietes erhalten bleiben. Das aktuelle Vorkommen von Arten gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie, Anhänge II und IV fordert jedoch zwingend eine Sicherung von deren Lebensraumsansprüchen.

Boden:

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensgrundlage, Lebensraum, Archivfunktion, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen...). Bei einer Überbauung / Versiegelung gehen hingegen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Kloster:

Hier besteht bereits eine weitreichende faktische Versiegelung. Abrisse in heutigen „wilden Gärten“ wurden nur unvollständig durchgeführt, so dass sogar die vorhandenen Böden als antropogen und vorbelastet eingestuft werden müssen. Durch die Terrassierungen nach Nordwesten bestehen aktuell keine Erosionsgefahren, bei Abriss der maroden Stützkonstruktionen sind jedoch erhebliche Verschlümmungen zu befürchten. Über die Bodenhorizontierungen ist nichts bekannt. Ebenso ist hier über registrierte Ablagerungen nichts bekannt.

Klostergarten:

Es sind unterschiedliche Bereiche lokalisierbar. Während der waldartige Bereich im Westen noch (oder wieder) eine zumindest einfache Horizionierung aufzuweisen scheint, sind die tieferliegenden Umlagerungsflächen der ehemaligen Anbauterrassen wohl bis heute ohne Schichtung.

Auf Teilflächen sind vollversiegelte Wege eingezogen, die Einbauten wie „Grotten“ und Sitzplätze wirken wie künstliche Bauwerke als Vollversiegelungen. Ablagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters sind innerhalb des mauerumflossenen Klostergartens nicht bekannt, aber im Bereich östlich der Wendeanlage „Auf Bobusch“ ist eine Altablagerung kartiert (s. Kap. 2.3.1).

Fazit: Der Boden besitzt aufgrund seiner weitgehenden Überformung keine hohe Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit. In den Hangbereichen sowie im Zusammenhang mit künstlichen Stützkonstruktionen sind bei Geländeveränderungen Erosionen zu befürchten. Die registrierte Ablagerung ist verifiziert und unbedenklich.

Wasserhaushalt:

Kloster:

Oberflächengewässer sind im angestrebten Geltungsbereich nicht vorhanden. Grundwasserführende Schichten werden/sind nicht angeschnitten. Die Wasserzufuhr für den alten Brunnenschacht ist nicht abschliessend geklärt.

Klostergarten:

Oberflächengewässer sind im angestrebten Geltungsbereich nicht vorhanden. Grundwasserführende Schichten werden/sind nicht angeschnitten, es kommt lediglich nach Starkregenereignissen aufgrund der Schichtung des Grundgebirges zu punktuellen Wasserausstritten.

Fazit: Die Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit von Grund- und Oberflächenwasser gegenüber Eingriffen in den Wasserhaushalt ist jedoch der Schutz der unterliegenden Bebauung und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Ableitungssysteme durch die bebaute Ortslage zu beachten.

Klima / Luft

Für das Plangebiet ist von einer mäßigen bis guten Durchlüftung auszugehen. Luftregenerative Wirkungen auf die bestehende Ortslage sind wegen der umfangreich angrenzenden Waldflächen von den Flächen der engeren Geltungsbereiche weitgehend unabhängig.

Fazit: Die Empfindlichkeit / Schutzwürdigkeit des Klimapotentials ist gering.

Orts- und Landschaftsbild / Fremdenverkehr / Erholung / Denkmalschutz

Das Gelände an sich besitzt eine interessante Grundexposition nach Süden mit weitem Ausblick auf die Stadt Schweich und den hinterliegenden Moseldurchbruch.

Kloster:

Seine Eigenart erhält das engere Klostergelände erst durch die bestehende dominante Bebauung, aufgrund des maroden Erhaltungszustandes ist ein Aufenthalt jedoch auch im Umfeld nicht attraktiv. Nicht oder nur geringfügig beeinträchtigte „Natur“ ist nicht vorhanden. Die nördlich begrenzte Klostermauer und der im unteren Abschnitt in seinem Sandsteinreihenpflaster noch gut erhaltene alte Fahrweg (Hohlweg) verleihen der angrenzenden Fußwegeverbindung in den Wald einen eigenen Charme. Ausblicke von außerhalb der Mauer sind nicht möglich.

Unabhängig von dem subjektiven Denkmaleindruck wurde im Zuge der Vorverhandlungen mit dem Landeskonservator einvernehmlich festgelegt, dass der abgegrenzte Bereich „Kloster“ inklusive Klostermauer als Ensemble zu betrachten ist und Veränderungen nur über Einzelentscheidungen vorgenommen werden sollen.

Klostergarten:

Der Klostergarten ist offiziell bis heute nicht nutzbar. Vom nördlich rahmenden Fussweg ist primär die rd. 2m hohe Mauer mit mehreren verrosteten Toranlagen „erlebbar“, die attraktive Ausblicke verhindert. Der vorgelagerte Fahrweg ist auch hier in Sandsteinreihenpflaster befestigt, das jedoch aufgrund seiner hohen Frostempfindlichkeit durch Nutzung und insbesondere den Temperaturwechsel in den Wintermonaten (besonnt!) zu Schotter aufgetrennt und aufgrund jahrzehntelanger Zuführung von Feinteilen aus dem Wald über Strecken verschüttet ist. Die kleine Fläche ausserhalb der ehemaligen Klostermauer wirkt ungepflegt. Am bergseitigen Hang des Hohlweges sind insbesondere die teilweise ein Dach ausbildenden alten Eichen landschaftsbildprägend.

Das Garteninnere ist – mit Blick auf den aktuellen Zustand – für eine Erholungsnutzung unattraktiv, besitzt jedoch durch Höhenlage und Exposition eine sehr hohe Lagegunst für einen weiten Ausblick. Teilbereiche sind zumindest bedingt als „Natur“ anzusprechen, es überwiegt jedoch die Überprägung durch die frühere Gartennutzung und nachfolgende Verwilderungen.

Unabhängig von dem subjektiven Denkmaleindruck wurde im Zuge der Vorverhandlungen mit dem Landeskonservator einvernehmlich festgelegt, dass der abgegrenzte Bereich „Klostergarten“ inklusive Klostermauer und vorgelagertem Hohlweg nicht mehr dem formellen Ensemble zuzurechnen sind, eine Erhaltung / Wiederherstellung aber wünschenswert wäre.

Fazit: Das Landschaftsbild ist in allen Bereichen erheblich verändert, z.T. auch vorbelastet, bedarf aufgrund der landschaftlichen Potentiale einer Aufwertung. Gleichzeitig verleihen die Anlagen des Klosterareals dem Ortsbild seinen unverwechselbaren Charakter.

2.5 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Dessen ungeachtet dokumentiert das Vorkommen von Arten nach den FFH-Anhängen II und IV die Notwendigkeit zur Erhaltung bzw. Ersatzbeschaffung von Lebensraumtypen, die einen Fortbestand der Populationen sicherstellen. Hervorzuheben sind hier insbesondere die als Leitstrukturen dienenden Eichen entlang der Böschung nördlich des Hohlweges.

2.6 Entwickeln konkreter Umweltziele

Die – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung zugrunde zu legen. Die derzeitige Nutzung ist zu berücksichtigen, nicht aber die bekannte Eingriffs- bzw. Veränderungsabsicht.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird nur einem Teil des ehemaligen Klostergartens eine ökologische Funktionszuweisung erteilt (Fläche Fö 21/Ö oberhalb der ehemaligen Turn- und Schwimmhalle sowie oberhalb des Klosters).

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren (Hier wird wieder zwischen den unterschiedlich charakterisierten Teilflächen unterschieden):

Arten- und Biotopschutz:

Kloster:

- Erhalten der wenigen prägenden Gehölze (trotz Überalterung)
- Ergänzen weniger neuer ensemblewirksamer Gehölze
- Klare Trennung von bebauten Bereichen und Freiräumen/Gärten
- Reduzierung versiegelter Bereiche
- Sanierung bislang nur halbherzig entsiegelter Bereiche
- Schaffung von offenen Gewässern als Lebensraum (Retention!)
- Erhalten von Nischenbiotopen für z.B. Mauerfarn oder Fledermäuse
- Erhalten typischer Wärmeplätze für Reptilien

Klostergarten:

- Erhalten der wenigen wertgebenden Altgehölze
- Erhalten der Wiesen wie der Halboffenlandstandorte
- Nutzung vorhandener Wegetrassen zur ggf. nötigen inneren Erschließung
- Erhalten von Nischenbiotopen für z.B. Mauerfarn
- Erhalten typischer Wärmeplätze für Reptilien
- Erhalten der waldrandbildenden Eichen
- Sichern und Entwickeln von Lebensraumtypen für erfasste Fledermausarten

Wasser:

Kloster:

- Retention statt schneller Ableitung des Niederschlagswassers
- Schaffung von offenem Gewässern als Lebensraum (Retention!)
- Beseitigen der Müllablagerungen

Klostergarten:

- Retention statt schneller Ableitung des Niederschlagswassers
- Wiederherstellen des Bodens in seiner natürlichen Struktur zur Speicherung der Niederschläge inhängigem Gelände
- Beseitigen der Müllablagerungen

Boden:

Kloster:

- Beräumen der bestehenden Abrissflächen und Aufbereitung des aufliegenden Boden-Schutt-Gemisches
- Beseitigen weiterer baufälliger Bausubstanz und maroder unterirdischer Infrastruktureinrichtungen, Öffnen bislang versiegelter Flächen
- Erhalten bestehender Gartenbereiche
- Wiederherstellung ergänzender definierter Gartenbereiche / öffentlicher Grünbereiche mit permanenter Bodenbedeckung
- Dauerhafte Sicherung der Böden oberhalb baufälliger Stützkonstruktionen
- Beseitigen baufälliger Einbauten im Gartenbereich („Grotten“ etc.)

Klostergarten:

- Verbesserung von Bodenstruktur und Horizontierung durch Erhalten von Bereichen permanenter Bewaldung, ansonsten dauerhafte Bodenbedeckung
- Beseitigen maroder unterirdischer Infrastruktureinrichtungen
- Nutzung bereits vorhandener Wegetrassen zur inneren Erschließung

Klima/Luft:

Kloster:

- Reduzieren der versiegelten Flächen
- Ergänzen der Ausstattung mit langfristig klimawirksamen Bäumen

Klostergarten:

- Keine Neuversiegelungen
- Erhalten des Halboffenland- bzw. Waldcharakters zur siedlungszugeordneten Frischluftproduktion

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr:

- Kloster:**
- Wiederherstellen eines würdigen Ortsbildes unter Einbeziehung der Denkmalsubstanz (Ensemble-Charakter), ggf. korrigierende Eingriffe
 - Verbesserung der Ortsbildqualität durch weitere Solitärbäume
 - Ausbildung eines definierten waldseitigen Ortsrandes mittels Gehölzbeständen und / oder Gärten.
 - Verbesserung der Erlebbarkeit des vorgelagerten Talraumes durch teilweises Öffnen des umgrenzten Klosterareals

Klostergarten:

- Verzicht auf jegliche Bebauung
- Verbesserung der Erlebbarkeit durch teilweises Öffnen des umgrenzten Kloster(garten)areals
- Neuaufbau eines nachgeordneten öffentlich nutzbaren Wegesystems (Kurzverbindung)

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung:**Kloster:**

- Wiederherstellen eines würdigen Umfeldes für angrenzende Wohnbebauungen
- Beseitigen von Müllablagerungen
- Gestaltung eines angemessenen Vorfeldes für zentrale gemeindliche Einrichtungen

Klostergarten:

- Wiederherstellen eines würdigen Umfeldes für die Wohnbebauung an der Waldstrasse
- Beseitigen von Müll- und Altablagerungen

Kultur- und Sachgüter:**Kloster:**

- Erhalten / Sichern der historischen Kernsubstanz vor dem Verfall
- Revitalisieren der historischen Kernsubstanz
- Beseitigen „später“ An-, Ein- und Umbauten
- Baulich-räumliches Schliessen des Denkmalensembles durch behutsame Ergänzung
- Erhalten einer dauerhaften Ablesbarkeit der historischen Nutzungsstrukturen (z.B. Erhalten der Klostermauer sowie des Sandsteinpflasters des Hohlweges)
- Erhalten historischer Anbauformen (Spalierobst)

Klostergarten:

- Erhalten einer dauerhaften Ablesbarkeit der historischen Nutzungsstrukturen (z.B. Erhalten der Klostermauer, ggf. auch Wiederherstellen des Sandsteinpflasters des vorgelagerten Hohlweges)

2.7 Anforderungen an eine künftige Bebauung**Kloster:**

- Erhalten der denkmalgeschützten/denkmalwerten Bausubstanz in vollem Umfang
- Beseitigen baufälliger nicht denkmalwerter ergänzter Bausubstanz
- Neudefinition des östlichen Bebauungsabschlusses zum unteren Hohlweg (Ostflanke)
- Freihalten der heutigen Gartenbereiche nördlich des Klosters von Gebäuden
- Regelung / Limitierung der Höhenentwicklung aller Gebäude im Umfeld des Klosters
- Vorgabe von Gestaltmotiven zur Harmonisierung der Kubaturen vorfindener wie zu ergänzender potentiell grossformatiger Baukörper
- Erhalten bestehender grosskroniger Bäume
- Konsequente Durchgrünung des Klosterareals mit weiteren grosskronigen Bäumen
- Retention des Regenwassers durch Zisternen

Klostergarten:

- Beschränkung einer unvermeidbaren Bebauung auf eine Bebauungszeile sowie „mit“ der Topografie
- Einfügen der Neubebauung unter weitestgehender Schonung des Hohlwegcharakters
- Limitieren der Höhenentwicklung auf eine talseitig maximal 2-geschossig wirkende Bebauung
- Konsequente Durchgrünung des erschliessenden Straßensystems sowie ggf. sonstiger öffentlicher Flächen
- Striktes Beachten der z.T. hohlwegprägenden Solitärbäume (Eichen) am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Mosellal“
- Erhalten – zumindest von Teilen – der Klostermauer „zur Erinnerung“ an die Geschichte des Geländes, ggf. Aufsetzen von Trockenmauern entlang des Hohlweges als Ersatzbiotop.
- Retention des Regenwassers durch Zisternen
- Sicherung von hinreichenden Lebensraumtypen nach Ansprüchen der erfassten Fledermausarten nach FFH-Anhängen II und IV
- Sicherstellung des Erhalts gesunder Wohnverhältnisse im vorgelagerten Straßensystem (Einhalten einschlägiger Immissionsgrenzwerte auch bei zunehmendem Verkehr)

2.8. Darstellung und Bewertung der Raumnutzungen, Entwicklungsprioritäten

Der Wandel der Raumnutzungen ist identisch mit der immer weiteren Ausdehnung der Klosteranlagen zu Beginn des 20. Jahrhunderts und der Anlage eines weitläufigen Klostergartenareals an einem exponierten Südhang. Seinerzeit bestanden zwar bereits die rahmenden privaten Bauten zum Abschluss des engeren Klosterareals zur Alttortlage, nicht jedoch die bandartigen Neubebauungen im Zuge der Waldstrasse und auf Bobüsch. Über die Vornutzung liegen keine gesicherten Angaben vor. Die blockhafte Sporthalle im südwestlichen Anschluß an die Geltungsbereiche „Kloster“ und „Klostergarten“ ist ein Nachkriegsbau.

Insgesamt kann dem historischen Nutzungsmosaik keine Negativwirkung auf den Naturhaushalt unterstellt werden. Potentielle Erosionsgefahren wurden durch eine aktive Gartennutzung der Hangbereiche unterbunden, die Gebäude der Klosteranlage sind zwar dominant, jedoch „typisch“ und im Grunde dankbares ortsbildprägendes Element.

Durch die Nutzungsaufgabe entstanden zwar soziale Probleme, aber (bislang) keine ökologischen Risiken. Dies ist bei einer weiteren „Nichtnutzung“ durch Vandalismus und zunehmend illegale Ablagerungen aber kurz- bis mittelfristig nicht auszuschliessen. Ein Übergang der Klostergartenanlagen in die freie Sukzession wäre vielleicht rein ökologisch betrachtet interessant, städtebaulich wie unter den wesentlich weitergreifend zu betrachtenden übrigen Umweltaspekten wäre es unverantwortlich.

Bei einer Eingliederung in eine definierte städtebauliche Entwicklung kann – ohne weitreichende Negativwirkungen auf die Umwelt, z.T. mit deutlichen Qualitätsverbesserungen – zunehmend unkontrollierbaren Entwicklungen Einhalt geboten und das strukturell nur schwer wie kostenaufwendig zu pflegende Gelände in den Ortszusammenhang rückgegliedert werden ohne die Belange von Naturschutz und Naherholung oder die natürlichen Grundlagen nachhaltig zu beeinträchtigen.

3. Abweichen von den Umweltzielen

Dieses und die nachfolgenden Kapitel beziehen sich nur noch auf den engeren Geltungsbereich „Klostergarten“ und die ausgearbeiteten Darstellungen der Planurkunde.

Von den vorstehend entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Vorrang einer Entwicklung zur baulichen Umnutzung in folgenden Punkten und aus folgenden Gründen erheblich wie nachhaltig abgewichen:

Generell

Begründung:

- Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Plangebiet „Klostergarten“ generalisierend mit der Bezeichnung F6-W2 als Wohnbaugelände aufgenommen. Die hieraus resultierenden grundsätzlichen Abweichungen von den unabgewogenen wie idealisierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind i.S. einer ordnungsgemäßen Entwicklung nach BauGB in Kauf zu nehmen und können nicht mehr infrage zu stellen sein. Insgesamt wird ein gesamtökologisch weitgehend nachrangiges Gelände beansprucht, zudem erfolgt eine Festschreibung der Bebauungen nur für definierte – an der Topografie orientierte – Baustreifen, die teilweise Grundstücksanteile werden als Grünflächen festgeschrieben, z.T. mit Kompensationsverpflichtungen überlagert. Das teilweise Ausgreifen auf die Fläche F6 21/O im Osten ist wirtschaftlich bedingt und hat sich in Abstimmung mit der Obersten Denkmalschutzbehörde sowie der Unteren Landesplanungsbehörde aus dem städtebaulichen Gesamtzusammenhang in Verbindung mit dem Abriss der unterhalb gelegenen Sport- und Schwimmhalle und dortigen baulichen Nutzungen ergeben. Ziel und Zweck ist die abschliessende bauliche Neu-Fassung des engeren Klosterareals (Ensemble) nach Westen. Isolierte „Festflächen“ sollen vermieden werden. Die Wirkungen auf dokumentierte Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung sind durch ergänzende Kompensationsmaßnahmen zu steuern.

Arten- und Biotoppotential

- (Im Bereich der Bauzeile stehen – mit Ausnahme von älteren Douglasien – keine wertgebenden Altgehölze)
- Eingriff in die im Oberhang angeordneten Wiesen, Halboffenlandbereiche und Douglasienbestände, Beseitigen von Weiden- und Brombeeraufwuchs.
- Teilweise Beseitigung der Nischenbiotope für z.B. Mauerfarne
- Teilweise Beseitigung der Wärmeplätze für Reptilien
- Teilweise Beseitigung von Lebensraumtypen für erfasste Fledermausarten

Begründung:

- (kein Beseitigen von wertgebenden Altgehölzen)
- Bei Vorrang einer wohnbaulichen Nutzung gem. Darstellungen des Flächennutzungsplans sind Einschnitte in die bestehenden Gehölzbestände und Wiesen im Oberhang unvermeidbar.
- (der Eingriff in Weiden- und Brombeeraufwuchs ist irrelevant)
- Ein vollständiges Erhalten der Nischenbiotope würde zu unvermeidbaren Mehrkosten führen, zudem steht ein Erhalten der Nischenbiotope für die Mauerfarne im Widerspruch zu den Verpflichtungen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht
- (die waldrandbildenden Eichen werden erhalten)
- Ein vollständiges Erhalten der Lebensraumtypen für erfasste Fledermausarten ist bei Vorrang einer Bebauungsabsicht gem. Darstellungen des FNP nicht möglich; es wird Ersatz geschaffen.

Wasser:

- Technische Drosselung des Niederschlagswasserabflusses statt offener Retention
- Kein Verbessern von Bodenstruktur und Horizontierung, statt dessen Ausdehnung von Versiegelungen

Begründung:

- Die geologisch-topografische Ausgangsposition lässt keine offene Retention ohne Gefahren für die Unterlieger zu.
- Bei Vorrang einer Bebauung gem. FNP ist eine weitere Ausdehnung der Versiegelungen unvermeidbar.

Boden:

- Kein Verbessern von Bodenstruktur und Horizontierung, statt dessen Ausdehnung von Versiegelungen
- Kein Erhalten der permanenten Bodenbedeckung (Erosionsschutz)

Begründung:

- Bei Vorrang einer Bebauung gem. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine weitere Ausdehnung der Versiegelungen unvermeidbar. Im Grundsatz werden hierfür aber bereits vorbelastete Böden herangezogen.
- Im Zuge einer geregelten privaten Gartennutzung muss ein hinreichender Erosionsschutz als sichergestellt gelten.

Klima / Luft:

- Kein Verzicht auf Neuversiegelungen
- Weitgehende Beseitigung des Halboffenland- bzw. Waldcharakters

Begründung:

- Die beanspruchten Flächen sind zwar unmittelbar siedlungszugeordnet, für luftregenerative Wirkungen zugunsten der Ortslage aber nicht ausschlaggebend.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr:

- Kein genereller Verzicht auf Bebauung
- Die Abweichung ergibt sich aus den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung:

- (keine Abweichungen)

Begründung:

- (entfällt)

Kultur- und Sachgüter:

- Die Klostermauer kann nicht vollständig erhalten bleiben
- Das Sandsteinpflaster des vorgelagerten Hohlweges kann nicht vollständig erhalten bleiben

Begründung:

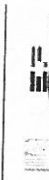
- Die bestehende Topografie verhindert die Sinnhaftigkeit einer verbindlichen Festlegung von gekoppelten Grundstückszufahrten. Damit würden lediglich kurze Mauerfragmente erhalten bleiben, die in Verbindung mit den notwendigen talseitig angrenzenden Abgrabungen gestalterisch wie aus Sicherheitsaspekten nicht vertretbar sind.
- Das Sandsteinpflaster ist im gesamten oberen Wegeabschnitt faktisch aufgewittert und nicht mehr als nutzbare Wegedecke vorhanden; der Eingriff in noch weitgehend intakte Pflasterstrukturen ist minimal.

Den ergänzend entwickelten Zielvorstellungen an eine künftige (Ortsrand-)Bebauung kann weitgehend nachgekommen werden, doch auch hier ergeben sich Abweichungen und Anpassungen an die technisch-wirtschaftlichen Erfordernisse:

- Keine Beschränkung der Neubebauung auf eine „enge“ Bauzeile
- Kein Vermeiden eines Eingriffs in die Flächen des Landschaftsschutzgebietes
- Hanganschnitt und Freilegen des Grundgebirges im Bereich der Wendeanlage
- Teilweiser Eingriff in die Kronentraufe des Waldrandes
- Teilweiser Waldbau als ergänzende Maßnahme
- Kein vollständiger Erhalt der Klostermauer zur „Erinnerung“, damit kein Erhalten des Hohlwegcharakters im Abschnitt oberhalb des neu abgegrenzten Denkmalensembles.

Begründung:

- Die topografischen Vorgaben mit ihren z.T. sehr starken Böschungsneigungen provozieren bei einer sinnvollen Eingliederung bzgl. der Höhenentwicklung der neuen Gebäude (Einsehbarkeit aus dem Kuppenland!) eine Bebauung z.T. in größerer Grundstückstiefe.
- Der Ausbau der Wendeanlage in Richtung der Neubebauung hätte die dortigen Grundstücke stark beschnitten und zu hohen Auftragsböschungen geführt. (Gründungsprobleme etc.)
- Der als Alternative vorzunehmende Hanganschnitt betrifft eine Böschung ohnehin nur geringer Substratauflage, entwickelt neue Nischenbiotope (Fels)
- Die Lage der Wendeanlage ist bzgl. der prägenden alten Eichen optimiert.
- Die bestehende Topografie verhindert die Sinnhaftigkeit einer verbindlichen Festlegung von gekoppelten Grundstückszufahrten. Damit würden lediglich kurze Mauerfragmente erhalten bleiben, die in Verbindung mit den notwendigen talseitig angrenzenden Abgrabungen gestalterisch wie aus Sicherheitsaspekten nicht vertretbar sind.
- (die Lebensraumtypen für erfasste Fledermausarten können über die dem Eingriffsgebiet unmittelbar angelagerten Kompensationsflächen und -maßnahmen hinreichend gesichert werden)



4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Die Auswahl des Geländes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte seitens der Orts- wie der Verbandsgemeinde aus übergeordneten Gesichtspunkten. Abseits der originären umweltverantlichten Restriktionen sind zusätzlich nachstehende konkurrierende Ansprüche zu beachten:

- Die neuen Gebäude des Plangebietes werden – insbesondere aus dem Kuppenland – weithin in Erscheinung treten, zumal die talseitige Wandansicht – topografisch bedingt – wesentlich umfangreicher wird als die Höhenentwicklung der Gebäude zur bergseitig erschließenden Straße.
- Das Plangebiet ist von z.T. von historischen Leitungsnetzen durchzogen, die in Konkurrenz zu den künftigen Nutzungsabsichten stehen.
- Sämtliche Entwässerungsmaßnahmen belasten bei Ableitung aus topografischen Gründen die Systeme der Altortlage.
- Wesentliche Anteile des Baugebietes liegen innerhalb der theoretischen Windwurfzone der forstlichen Gehölzbestände des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.
- Die favorisierte Zufahrt von nur einer Seite führt zu einer Mehrbelastung der bestehenden Bebauungen im vorgelagerten Straßensystem der Reischelfflur.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Planerische Konzeption

Die städtebauliche Rahmensituation ist geprägt von einer relativen Isoliertheit des Plangebietes. Ein bündiger städtebaulicher Anschluß an die talseitig angrenzende Bebauung entlang der Waldstrasse ist erschliessungstechnisch nicht darstellbar, möglich ist lediglich eine nahezu lineare Fortführung der Neubebauung „Bobüsch“ als einhüftige Bebauung südseitig des an den Waldrand angrenzenden Hohlweges. Die topografischen Rahmenbedingungen werden aufgenommen, die neue Bebauung – soweit möglich – zur Vermeidung von zu dominanten talseitigen Wandansichtsflächen und einer zu hoch abgesetzten Positionierung bewusst in den Hang gelegt bzw. eine solch „tiefe“ Anordnung zumindest als Option angeboten. Die Klostermauer als verbindlich definierter Abschluß zum Hohlweg in Form von Mauerscheiben kann leider nicht sinngebend erhalten bleiben. Durch ihren Wegfall und die breiten Lücken im Zuge der tief angeordneten Bebauung wird der Ausblick in den Schweicher Talkessel zumindest punktuell auch für die Nutzer des Hohlweges erlebbar.

Die Abgrenzung der Bauflächen nach Osten erfolgte nach Abstimmung mit der Obersten Denkmalschutzbehörde. Hier soll in Verbindung mit der gegliederten Neubebauung des Grundstücks der ehemaligen Schwimmhalle an der Waldstrasse – Neubebauung über §34 BauGB – eine klare Grenzlinie erzeugt werden, die sich in ihrem östlichen Abschluß in einer neu geschaffenen Wegekurzverbindung (Stufenweg) auf der Trasse eines der alten Gartenwege manifestiert. Östlich dieses Weges wird der ehemalige Klostergartenbereich unangetastet bleiben bzw. einer landschaftlich-ökologischen Entwicklung zugeführt.

4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung muss ausschliesslich über das Neubaugebiet „Bobüsch“ erfolgen, da eine Straßenerschließung über den Hohlweg wegen mangelnder Breiten und einer sehr unübersichtlichen Ausmündung auf die Hauptstrasse nicht vertretbar ist. Der Ausbau erfolgt ab der Wendeanlage „Bobüsch“ in reduziertem Querschnitt als Mischverkehrsfläche mit nordseitiger offener Oberflächenwasserführung und endet – aus ökologisch veranlassenen Gründen – hinter den letzten beiden Neu-Grundstücken in einer Wendeanlage Typ 3 EAE 85/95, die sich dort in Erweiterung eines bereits bestehenden kleinen Hanganschnitts einfügt. Entlang des Ostgrenze der Bauflächen wird – faktisch als Stufenweg auszubauend – eine fußläufige Wegekurzverbindung zwischen Hohlweg und Waldstrasse geschaffen.

Dem Wunsch der Ortsgemeinde entsprechend werden im Bereich der Wendeanlagen öffentliche Parkierungsflächen integriert.

Sowohl eine „Durchfahrtslösung“ als auch andere Trassierungen sowie Anordnungen der Wendeanlage wurden überprüft und diskutiert. Insbesondere sind relevante – ergänzende Schutzmaßnahmen begründende – Mehrbelastungen der seit langem wohnbauulich genutzten Grundstücke im vorgelagerten Straßensystem der Reischelfflur nicht zu besorgen (s.a. Kapitel 6.1 – Erschließung).

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Strom, Telekom etc. erfolgt in Ergänzung bestehender Leitungsnetze. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt – überwiegend über Hebeanlagen – in einen Kanal im bergseitigen Hohlweg, und wird von dort über eine durch Leitungsrechte gesicherte Trasse zur Waldstrasse abgeschlagen.

Das Niederschlagswasser wird getrennt gefasst und – soweit nicht in Zisternen zwischengespeichert und nachgenutzt – in einem Staukanal mit Ablaufdrossel gepuffert und danach in das bestehende Mischsystem in der Waldstrasse abgegeben. Hierdurch kann rein rechnerisch sogar eine leichte Verbesserung für das bestehende Leitungsnetz in der Waldstraße erzielt werden (günstigerer Einmündungswinkel, Mündung in größer dimensioniertem Rohrquerschnitt).

(Details hierzu sind der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachkonzeption zu entnehmen)

Die Erschließung des Plangebietes ist im Grundsatz als gesichert anzusehen.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Bedingt durch die vorgefundenen Biotoptypen einer verwilderten Gartenanlage ohne wirklich ökologisch wertgebend prägende Bäume, mit Offenlandflächen und die über Jahre des Verfalls entstandenen Vorbelastungen wird in ein zwar augenblicklich differenzierendes, aber langfristig vergängliches wie in dieser Form nicht zu erhaltendes Biotopmosaik eingegriffen. Die Umnutzung zu Bauland ist in der Flächennutzungsplandarstellung vorgezeichnet.

Die städtebauliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch eine strikte Gliederung der Grundstücke in Bau- und Grünflächenanteile mit zudem teilweise landespflegerischen Bindungen. Die z.T. extremen topografischen Vorgaben erzwingen einen Vorrang geschickter Gebäudepositionierung gegenüber rein auf Versiegelungsflächenreduzierung ausgerichteten Konzepten. Dem wird durch die Möglichkeiten zu einer tiefen Gebäudeanordnung sowie eine Deckelung der talseitig wirksamen Wandansichtshöhen entsprochen.

Die grundgesetzlich zugesicherte Gestaltungsfreiheit in den Gartenbereichen muss erhalten bleiben; dennoch werden z.T. restrukturierende landespflegerische Bindungen ausgesprochen.

Die Nutzung einer vorhandenen Wegtrasse mit teilweise altem Pflaster sowie ein reduzierter Straßenquerschnitt wirken eingriffsmindernd; der notwendige Hanganriss im Zuge der neuen Wendeanlage schafft ein potentielles Nischenbiotop neu.

4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Die vorgeschriebenen städtebaulichen wie gestalterischen Festsetzungen im Geltungsbereich sollen neben einer Kubaturbegrenzung für die Baukörper insbesondere gravierende „Mißgestaltungen“ bei den Gebäuden unterbinden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes trägt dem Sackgassencharakter und der alleinigen Andienungsmöglichkeit über lange Wege durch bestehende Wohnbaugelände Rechnung.

Zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild werden primär Erdgeschosslagen empfohlen, die unterhalb der künftigen Haupterschließung liegen, die Gebäude also in den Hang gelegt. Damit treten die Gebäude – außer angrenzend an die Wendeanlage Bobüsch, wo sie einen definierten baulichen Abschluß des bisherigen Baugeländes bilden werden – gegenüber der öffentlichen Wegeverbindung zurück, geben künftig heute noch verschlossene Ausblicke in die Weite des Talraums frei. Talseitig werden die optisch wirksam werdenden Wandansichtsflächen gedeckelt um topografisch naheliegende Fehlentwicklungen zu unterbinden. Auf eine Geschosflächenzahl wird bewusst verzichtet um „Anrechnungskorrekturen“ im stark hängigen Gelände vorzubeugen.

Durch die Aufspaltung der über tiefen Grundstücke in einen Bauflächenanteil und einen talseitig liegenden (privaten) Grünflächenanteil mit teilweiser Kompensationsverpflichtung und Restriktionen bzgl. der Bebaubarkeit mit Nebenanlagen wird der Gartencharakter für Teilflächen betont.

Aufgrund der „prominenten“ Lage werden Einschränkungen bei der Zulässigkeit von Fassadenmaterialien und der Dacheindeckung vorgenommen. Die Dacheindeckungen werden traditionell dunkel gehalten, spiegelnde Oberflächen für die nahezu exakt südgeneigten Dachflächen untersagt. Werbeanlagen sind nur in zurückhaltender Gestaltung und in einer Ausrichtung zulässig, die nicht in den Talraum wirkt. (s.a. Kap. 6.3)

5. Umweltbericht, Teil II - Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus Umweltsicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

Konzeptionelles

Bei der gegebenen Ausgangssituation bleiben die Handlungsspielräume begrenzt. Die Nutzung des bestehenden Hohlweges zur verkehrlichen Erschließung ist unbestritten sinnvoll. Über die Anordnung der Wendeanlage wurde ausgiebig diskutiert, letztendlich – da besonders wichtige Alt-Eichen am Hohlweg erhalten bleiben können – einem bergseitigen Hanganriss in ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet der Vorrang eingeräumt. Hieran angrenzend werden Waldumbaumaßnahmen notwendig.

Die heutigen „verwilderten“ Strukturen können nicht erhalten bleiben, die Umnutzung zu Bauland nach den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellungen bedingt tiefgreifende Veränderungen, insbesondere auch eine vollständige Beseitigung des in Teilflächen aufstehenden Douglasienforstes sowie von Teilen der im aktuellen Sukzessionsstadium biotopwerten Verbuschungen.

Das Erschließungssystem ist flächenminimiert, eine Integration definierter privater Grünflächen mit zusätzlichen Kompensationsbindungen übernimmt ökologische Funktionen und garantiert ein Mindestmaß an strukturierender Gliederung des Unterhanges in Ergänzung zu den Gärten der Bebauung entlang der Waldstrasse.

Wesentliche Kompensationsanteile – insbesondere für das Bodenpotential – sind auf dem Eingriff unmittelbar angrenzenden Flächen im Wald und oberhalb des Klosters (= östlich der Bauflächen) zu erbringen.

Arten- und Biotopschutz

Die Ausgangssituation einer verwilderten / verbuchten Gartenanlage bietet zwar aktuell interessante Nischenbiotope, ist aber nicht von Bestand; vergleichbare vergängliche Biotoptypenmosaiken werden sich immer wieder spontan einstellen. Statt dessen wird durch die teilweise Überlagerung privater Grünflächen mit Landespflegemaßnahmen in Verbindung mit den über tiefen Gärten der Bebauung an der Waldstrasse eine insgesamt blockhafte Biotoptypeneinheit gesichert. Der Verlust der Verbuschungen ist gesamtoökologisch nicht massnahmenbezogen auszugleichen. Ein Eingriff in den Wald des Landschaftsschutzgebietes erfolgt nur punktuell, wird im Zuge der Wendeanlage an besonnener Stelle das Grundgebirge freilegen und damit ein neues warm-trockenes getöntes Biotop in sinnvoller Ergänzung zu den dortigen flachgründigen besonnten Böschungen schaffen.

Für die Lebensraumansprüche insbesondere der in einem gesonderten Fachgutachten erfassten und näher beschriebenen Fledermausarten wird durch die unmittelbar angelagerten Kompensationsmaßnahmen und den vollständigen Erhalt der Eichen nördlich des Hohlweges hinreichend Sorge getragen.

Fazit: *Aus Sicht des Arten- und Biotopotentials sind keine zwingenden Maßnahmen zur streng funktionalen Kompensation i.S. einer Wiederherstellung spezifischer Biotoptypen für zu tätige Eingriffe notwendig. Der zu beseitigende Biotoptyp ist regional verbreitet, ein Sukzessionswischenstadium und relativ rasch wiederherstellbar. Für ein Erhalten der Lebensräume erfasster Fledermausarten ist Sorge getragen. Die Kompensation ist mit den festgesetzten Maßnahmen/Auflagen für eine Umwandlung in Gärten und den angrenzenden Waldumbau- bzw. Extensivierungsmaßnahmen erbracht.*

Wasser

Verpflichtungen zur gezielten Wiederversickerung scheiden aufgrund der geologisch-topografischen Rahmenbedingungen aus. Der Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch eine definierte technische Retention erbracht. Weitergehende Maßnahmen sind bauleitplanerisch nicht notwendig bzw. erscheinen nicht erfolgversprechend. (Details siehe siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption). Das Grundwasserpotential ist gegenüber den zu erwartenden Veränderungen tolerant. Insbesondere gezielte Zuführungen von weiterem Niederschlagswasser zum Grundwasser würden aufgrund der Schichtung des Grundgebirges nur zu quelligen Austritten talseits zulasten der bestehenden Bebauung führen, aber nicht wirklich der Grundwasserreserve zugute kommen.

Fazit: *Für den Wasserhaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten.*

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Für das Ortsbild entsteht durch die Bebauung des Oberhanges zwar eine erhebliche Veränderung, bei einer nicht zu gedrängten Bebauung, einheitlicher Formensprache und strikter Limitierung der talseitig wirksamen Höhenentwicklung jedoch kein Nachteil. Gleiches gilt im Grunde für die Nutzer des Wanderweges. Heute zieht sich der Blick an einer langen Mauer mit verrosteten Toren entlang, der Ausblick in die Tal-Landschaft ist verstellt; gerade die Verknüpfung mit dem Siedlungsrand „Bobüsch“ ist weitgehend ungeklärt, von Restflächen mit Ablagerungen und wildem Aufwuchs geprägt.

Mit dem Ausbau wird der Ortsrand eine klare abschließende Festlegung erhalten, das Motiv der „Landschaft“ künftig definiert an der Wegeverknüpfung am Beginn der ehemaligen Clemensallee beginnen. Zudem kann über Teilstrecken der Blick in den Schweicher Talkessel und das vorgelagerte Kuppenland geöffnet werden.

Das Freilegen des Grundgebirges im Zuge der Wendeanlage wird mittelfristig nicht mehr als Eingriff wahrgenommen werden. Notwendige ergänzende Waldumbaumaßnahmen werden zu einer langfristigen Landschaftsbildstabilisierung beitragen, die vorhandenen Eichen stärker zur Geltung kommen.

Fazit: *Das Orts- und Landschaftsbild wird i.S.d. grundsätzlichen Vorgaben des FNP grundlegend neu gestaltet, der Hohlweg ab dem neuen Stufenweg eindeutig in gesamter Länge der Siedlung zugeordnet. Diese „Klärung“ sowie die gleichzeitige Öffnung für Ausblicke können nicht als Verschlechterung gegenüber dem heutigen Ortsrandbild gewertet werden.*

Klima / Luft

Bei dem gewählten Gebietstyp (Reines Wohngebiet) ist keine Belastung durch Schadstoffemissionen mit Außenwirkung zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen sind angesichts der umfangreich verbleibenden Gartenanteile und des angelagerten Waldes nicht siedlungswirksam.

Fazit: *Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten, bzw. es ist keine Verschlechterung abzuwarten.*

Boden

Trotz bestehender Empfindlichkeiten anderer Potentiale wird – wie bei fast allen Eingriffen durch Bebauungen – der dauerhafte Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung mit Hartmaterialien zu dem wesentlichsten verbildenden Faktor für den Umfang zu initiiertender Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu Entseelungsmaßnahmen andernorts ist der Eingriff funktional nicht ausgleichbar und muß anderweitig hilfsweise durch biotopentwickelnde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernden Wirkungen „ersetzt“ werden.

Die Anrechnung erfolgt aus rein fachlicher Sicht wie nachstehend:

- die privaten Grünflächen sowie die nicht versiegelten Bauflächenanteile entwickeln keinerlei Kompensationswirkungen zugunsten der Bodenfunktionen.
- die zusätzlich mit landespflegerischen Bindungen überlagerten privaten Grünflächen entwickeln objektiv ebenfalls keine anrechenbaren Kompensationswirkungen zugunsten der Bodenfunktionen.
- die öffentlichen Grünflächen mit Retentionfunktion entwickeln gleichfalls keine Kompensationswirkungen.
- bei dem vorgesehenen Hangariss entsteht zwar ein Sonderstandort, der jedoch „bodenfrei“ ist und deshalb nicht als „bodenfunktionsfördernd“ anerkannt werden kann.
- die beizugewonnenen Flächen für den Waldumbau können zu 50% eingeworfen werden, da durch die Umwandlung eines heute fast reinen Nadelbaumbestandes wesentliche Verbesserungen für die Bodenfunktionen eintreten.
- die funktional primär aus Gründen des Lebensraumerhalts für erfasste Fledermause initiierten Obstbaumpflanzungen im östlichen Klostergarten werden zu 50% angerechnet, da bereits teilweise bestehende extensive Grundstrukturen weiterentwickelt werden.
- der primär denkmalpflegerisch motivierte Erhalt des Grotte samt Umfeld mit Positiveffekten für die Fledermauspopulationen ist nicht anrechenbar.

Die fachplanerische Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt somit gem. umseitiger Tabelle orientiert an der Flächenbilanz (s.a. Kap. 8).

Kompensation	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	(E) (A) (E) (-) (E) (-) (-) (-) (E) (A) (A) (-)
Straßen	1.500	+ 1.500	(E)
/, vorh. Straßen und Fahrwege (x 0,5)	880	- 440	(A)
Parkplätze (vollversiegelt)	95	+ 95	(E)
Wirtschaftswege (v.h.)	55	---	(-)
Stufenweg / Fusswege	120	+ 120	(E)
Fussweg im Hohlweg (v.h.)	90	---	(-)
Fussweg im östlichen Klostergarten (v.h.)	230	---	(-)
Öffentliche Grünflächen (Funktionserhaltung)	700	---	(-)
Private Grünflächen (ohne Überlagerung)	2.890	---	(-)
Bauflächen (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	3.880	+ 3.880	(E)
Bauflächen (nicht versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	2.590	---	(-)
Interne Kompensationsfläche E1 (Funktions-Erhaltung)	2.110	---	(-)
Interne Kompensationsfläche E2 (keine Bodenförderung)	550	---	(-)
Beizogene Kompensationsfläche E3 (x 0,5)	7.240	- 3.620	(A)
Beizogene Kompensationsflächen E4a-c (x 0,5)	1.800	- 900	(A)
Beizogene Kompensationsfläche E5	550	---	(-)
Nominales Kompensationsdefizit (im Eingriffsgebiet):		+ 635	(A)

E = Eingriff, A = Ausgleich / Kompensation / (anrechenbare) Vorbelastung

Fazit: Nominal sind die Bodenfunktionsverluste noch nicht vollständig kompensiert. (siehe aber abwägende Entscheidung der Gemeinde!)

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Mit dem Oberhang des ehemaligen Klostergartens wird ein heute verfallendes und zunehmend verbuschendes Areal in energetisch optimaler Exposition einer Nutzbarkeit für Wohnzwecke zugeführt. Diese Nachnutzung reduziert zudem den Druck auf Siedlungsflächen ausweitungen an anderer Stelle entlang der Ortsränder von Föhren. Die Fußwegeverbindung des Hohlweges wird sich zwar in ihrem Erscheinungsbild ändern, aber durch den gewählten Querschnitt und den daraus abzuleitenden Ausbau-Charakter in Verbindung mit den neuen Ausblickmöglichkeiten eine höhere Attraktivität entwickeln als die bisherige „überlegte“ Situation. Es ist gutachterlich belegt, dass der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr für die Bewohner des vorgelagerten Straßensystems keine gravierenden – womöglich ergänzende Schutzmaßnahmen erfordernde – Mehrbelastungen erzeugt.

Fazit: Für das Potential „Mensch“ entstehen keine Negativwirkungen; statt dessen wird eine hochattraktive Wohnlage neu erschlossen.

Kultur- und Sachgüter

Der gesamte Klostergarten muss objektiv als Kulturgut eingeordnet werden, das „eigentlich“ zu erhalten wäre. Fehlende Nutzung und Pflege liessen über die Jahre der Verwilderung jedoch zunehmend unbefriedigende Zustände entstehen, eine Nutzbarkeit war nicht gegeben, der – verlockende wie unerlaubte – Zutritt wird zunehmend gefährlicher. Nach Abstimmung mit dem Landeskonservator wird mit dem jetzt als Geltungsbereich umgrenzten westlichen Klostergarten das Ensemble des auf Dauer zu erhaltenden Klosterumfeldes einvernehmlich wie abschließend neu definiert.

Fazit: Die Neubebauung steht im Grundsatz im Einklang mit den Zielen der Denkmalpflege.

5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Statt der Ausweisung abgesetzter externer Kompensationsmaßnahmen werden – gerade auch mit Blick auf eine Sicherung der Lebensraumsansprüche erfasster Fiedermausarten – mit den Flächen E3, E4a-c und E5 ergänzende Kompensationsmaßnahmen dem Kerngeltungsbereich unmittelbar beigezogen, dabei Teile des ursprünglich dem „Kloster“ zugeordneten Areals integriert.

5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich sind nach funktionaler Veranlassung den neuen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen im Verhältnis der versiegelbaren/versiegelten Flächen zuzuordnen. Eine exakte Zuordnung ist erst nach der Bodenordnung und Kenntnis der tatsächlichen Flächenzuschnitte möglich.

Neuversiegelung für Straßen, Wege, Parken	ca. 835 qm	
Neuversiegelung für neue Bauflächen (WR)	ca. 3.880 qm	
	ca. 4.715 qm	
Auf Straßen, Wege, Parken entfallen	100	x
	4.715	
Auf neue Bauflächen (WR) entfallen	100	x
	4.715	
		835 = 17,71 %
		3.880 = 82,29 %

Somit entfallen - gerundet - auf die neuen Bauflächen (Reines Wohngebiet) 82,3 % und auf die ergänzenden neuen Verkehrsflächen 17,7 % des Kompensationsbedarfs für Bodenverluste durch neue Versiegelungen und Überbauungen

6. Städtebauliche Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen. In Anlehnung an die künftigen Anforderungen des EAG-Bau (BauGB²⁰⁰⁴) erfolgt eine weitergehende Untergliederung.

6.1 Diskutierte Alternativen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde mehrfach reflektiert. Die betrifft insbesondere die Ausdehnung nach Osten wie nach Norden in die Hänge eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Ausdehnung der Bebauung nach Osten erfolgt in Abstimmung mit dem Landeskonservator. Der Abriss der alten Sporthalle an der Waldstrasse (für die seit Jahren ein genehmigter Umbauantrag zur Aufstockung vorliegt!!) und die gegliederte Neubebauung dieses Grundstücks schaffen eine neue städtebauliche Rahmensituation, der vorgeschlagene Stufenweg an deren Ostseite wird funktional einhellig begrüßt. Der Nutzungsdarstellung des Flächennutzungsplans formal folgend würde dadurch eine nicht bebaubare Teilfläche westlich dieses Stufenweges entstehen, deren Unterhaltung schwierig wäre und deren Zusammenhang mit dem Klosterareal auch nicht nachvollziehbar ist. Andererseits besteht eine relativ eng geschnittene förmliche Denkmalzone um das Kloster, die bislang weite Anteile des zugehörigen Klostergartens nicht mit umfasst. Im Zwiegespräch ist deshalb die einvernehmliche Regelung entstanden, dass der auf Dauer ablesbare Bereich des Klosterareals gegenüber der bislang bestehenden Denkmalzone eine Ausdehnung nach Westen erhält, im Gegenzug aber oberhalb der Neubebauung – anstelle der bisherigen Sporthalle – weitere 2 Grundstücke für wohnbauliche Nutzungen erschlossen werden können. Die nachträgliche teilweise Einbeziehung des dem Kloster unmittelbar zugeordneten Klostergartenanteils für Kompensationszwecke fügt sich in das Gesamtkonzept ein.

Bezüglich der Wendeanlage wurde stets eine Klappung in das Baugebiet hinein bevorzugt. Die vorhersehbaren Schwierigkeiten einer sachgerechten Gründung neuer Verkehrsflächen im Auftrag, die Erhaltungsmöglichkeit wertgebender wie hohlwegprägender Eichen am Rand des Landschaftsschutzgebietes und die Folgen der Schaffung eines durchaus interessanten ergänzenden Lebensraumes in Form eines Sandsteinaufschlusses haben letztendlich zu der nun dargestellten Lösung geführt. Hierdurch wird auch die Bebaubarkeit der beiden hinzugewonnenen östlichen Grundstücke wesentlich verbessert bzw. erst möglich. (s.a. Erschliessung)

Gebietskategorie

Die Flächennutzungsplanfortschreibung sieht Wohnbauflächen vor. Die Reflexion des Stichstrassencharakters und die Topografie des Geländes haben für die Bevorzugung eines Reinen Wohngebietes gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet den Ausschlag gegeben.

Erschliessung / Hohlweg / Klostergartenmauer

Eine generelle verkehrliche Erschließung über die Hauptstrasse und den talseitig schmalen Hohlweg scheidet wegen unzureichender Begegnungsmöglichkeiten und einer höchst unübersichtlichen Ausmündung in der Ortslage aus. Als Folge müsste zwingend eine Einbahnregelung „bergauf“ gewählt werden. Hierdurch würde auch das noch gut erhaltene historische Sandsteinpflaster im unteren Wegebauabschnitt vernichtet werden, das aus denkmalpflegerischer Sicht möglichst zu erhalten ist. Damit verbleibt nur eine Anbindung über „Bobüsch“ und das vorgelagerte Strassensystem bestehender ausgedehnter Wohngebiete der Reischelfflur.

Die Mehrbelastung für die bestehende Bebauung entlang des vorgelagerten Strassensystems ist dabei – gutachterlich nachgewiesen – schalltechnisch unproblematisch. Im verzweigt zuführenden Strassensystem entstehen Pegelerhöhungen von 0,5-1,0 dB(A), am Ende der Straße „Auf Bobüsch“ (ungünstigster Punkt) Pegelerhöhungen bis zu 4,5 dB(A), doch auch diese Werte liegen noch mehr als 15 dB(A) unter den zulässigen Immissionsgrenzwerten, die Anspruchsvoraussetzungen für einen baulichen Schallschutz auslösen würden.

Intensiv diskutiert wurde auch eine vom alten Hohlweg unabhängige Strassenführung, doch würde eine Verlagerung der Strasse südlich der alten Klostermauer unter Beachtung einzuhaltender Steigungsverhältnisse zu einer Führung weitgehend im Auftrag mit der Notwendigkeit hoher talseitiger Aufböschungen oder gar technischer Stützkonstruktionen – für die dann zwingend talseitige Auswölbung der Wendeanlage – führen. Auch müsste mindestens eine Baustelle entfallen.

Der faktische Zustand des alten Sandsteinpflasters im oberen Wegeabschnitt lässt zudem eine Überplanung/Beseitigung des Hohlweges vertretbar erscheinen.

Weiter diskutiert wurde die Positionierung und „Klappung“ der notwendigen Wendeanlage. Jede Klappung nach Süden schränkt die Bebaubarkeit der unmittelbar angrenzenden Grundstücke aufgrund der im Osten nur geringen zur Verfügung stehenden Gesamttiefe ein, für den Bereich des engeren Klosterensembles fällt sie wegen der Notwendigkeit einer Erhaltung der Klostermauer ganz aus. Die Klappung nach Norden hingegen führt zwar zu erheblichen Hanganschnitten, die als „Aufschlüsse“ jedoch die Entwicklung eines nicht uninteressanten Nischenbiotops erwarten lassen, da aufgrund der Tiefe des Einschnitts das stabile Grundgebirge (Sandstein) angeschnitten wird. Die letztgültige Positionierung ergibt sich aus den Anforderungen aus dem Fledermausgutachten, das für den Bestand alter Eichen – insbesondere den Fund von Arten nach FFH-Anhang II im Abschnitt der verkehrstechnisch günstigsten Positionierung – eine zwingende Erhaltung nahe legt. (Die Kartendarstellung des Gutachtens ist dabei irreführend; die Arten sind an die Eichen, nicht an die Robinien gebunden!). Die Wendeanlage musste deshalb in den Bereich eines bereits bestehenden kleinen Hanganrisses verschoben werden. Die Beanspruchung des noch weitgehend intakten historischen Sandsteinpflasters des Hohlweges auf ca. 10m wird dabei in Kauf genommen.

Genauso diskutiert wurde ein Erhalten der Klostergartenmauer im Abschnitt der Neubebauung. Dass die Klostermauer „eigentlich“ in ihrer gesamten Erstreckung zum Klosterensemble dazugehört, ist unbestritten, aber ein Erhalten des Gesamtensembles in einer Ausdehnung, die im Grunde sogar die vor Jahren einem Sturm zum Opfer gefallene „Glemensallee“ mit umfassen müsste, ist weder realistisch noch möglich. Seitens des Landeskonservators wurde deshalb bei der Neuabgrenzung des zu erhaltenden Ensembles im Juli 2004 bewusst eine Konzentration auf ein Erhalten der wesentlichen Elemente vorgenommen, von Utopien Abstand genommen.

Anfänglich verfolgte Konzepte mit gekoppelten Einfahrtsbereichen und verbleibenden „Scheiben“ aus der alten Klostergartenmauer wurden verworfen, da für eine sinnvolle Bebauung nur eine Zufahrt an der jeweils „tieferen“ Grundstücksseite praktikabel ist, wenn sich die Gebäude talseitig ohne horrende Höhengsprünge bzw. talseitige Wandansichtshöhen in den Hang einfügen sollen. Neben der Zerstückelung in kleine Reststücke hätten sich zudem Probleme bei der Sicherung der Fundamente der alten Mauer ergeben, da das Gelände talseitig tiefer zu liegen kommt.

Neben dem rein räumlichen Aspekt sind die Positiveffekte für bestimmte Arten (Mauerfarn, Wärmeplatz für z.B. Eidechsen) zu beachten. Ein Erhalten als Standort für Mauerfarn ist nicht möglich, da bei einer Bebauung die notwendige Beschattung weitgehend entfallen wird, die aktuellen Farnvorkommen bevorzugt im „abgeknickten“ Teil liegen und Belange notwendiger Verkehrssicherung gegen ein Erhalten der fugeninstabilen Maueranteile stehen. Für die Eidechsen ist zu unterstellen, dass im Zuge der Bebauung und Gartengestaltung angesichts der topografischen Vorgaben neue Mauern (und somit neue Wärmeplätze) entstehen werden.

Vergleichbar der Mauer lassen sich auch beim Hohlweg Abschnitte unterschiedlicher Priorität bzw. unterschiedlichen Erhaltungszustandes erkennen. Dem engeren – im Juli 2004 neu abgegrenzten – Klosterensemble zugeordnet, wo auch die Klostermauer stehen bleibt, ist ein Sandsteinreihenpflaster erkennbar, das auch so erhalten bleiben sollte und wird; die Überlappung mit der aus ökologischen Gründen weiter nach Osten verschobenen Wendeanlage ist minimal. Im oberen Abschnitt entlang der neu geplanten Bebauung ist hingegen richtigerweise auch Sandsteinpflaster verlegt gewesen, das aber durch Witterung und Verkehrseinflüsse (obzwar kaum genutzt!) mittlerweile einen mit Waldboden vermengten schotterartigen Zustand angenommen hat.

6.2 Massnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Lage der Baufenster, Erdgeschoßhöhen

Durch die gewählte Positionierung der Baufenster in Kombination mit den Spielräumen für die Lage der Erdgeschoße kann für überwiegende Gebietsanteile eine Bebauung „im“ Hang entstehen. Dies bedeutet wesentliche Vorteile für die Ansicht aus dem Talraum, aber auch für den Ausblick der Nutzer des bergseitig vorbeiführenden Hohlweges.

Positionierung der Wendeanlage

(Siehe 6.1 – Erschließung)

Reduzierung des Bauflächenanteils

Angesichts der Gesamttiefe der meisten Grundstücke ist eine strikte Untergliederung in einen erschließungsseitigen Bauflächenanteil und eine zusammenhängende talseitige Grünfläche sinnvoll. Die Grundflächenzahl bezieht sich bewusst nur auf den Bauflächenanteil. Damit werden überproportionale Überbaubarkeiten unterbunden. Die festgesetzten privaten Grünflächen entwickeln zudem einen höheren Schutz gegenüber Veränderungen durch insbesondere Nebenanlagen als lediglich „nicht bebaubare“ Bauflächenanteile. Das Fiedermausgutachten legt zudem offen, dass ein gewisses Angebot von Extensivstrukturen mit ergänzenden einheimischen Bäumen oder Obsthochstämmen im Plangebiet selbst geradezu unabdingbar ist.

Niederschlagswasserbewirtschaftung / Verzicht auf Versickerungen

Wiewohl dezentrale flächige Versickerungen die beste Möglichkeit zum Ausgleich des allgemeinen Wasserhaushaltes sind, muß aufgrund der hydrogeologischen Rahmensituation darauf verzichtet werden. Zusätzlich bzw. gezielt versickertes Wasser würde bereits wenige Meter weiter talwärts wieder zutage treten. Deshalb wird eine „technische“ Retention in Aufstauzisternen gewählt, die das anfallende Wasser nach starker Drosselung in das bestehende Mischsystem abgibt.

Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzverordnung

Der Anriss im Zuge der Wendeanlage ist ein randlicher Eingriff von nur geringem Umfang. Er hat keinen nachhaltigen Einfluß auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Insbesondere die Belange der Erholung und der Eigenart des Landschaftsbildes werden nicht negativ beeinflusst. Landschaftsbildwirksam ist primär die talseitige Bebauung, weniger der bergseitige Hanganriss ins Landschaftsschutzgebiet hinein. Durch den teilweisen Hanganschnitt und das damit verbundene Freilegen des Sandsteins des Grundgebirges unter den in relativ hoher Mächtigkeit auflagernden Unterbodenschichten wird über den offenen Fels sogar eine Vielfaltserhöhung (Schaffung eines warm-trockenen Sonderstandortes) initiiert, die auch einer pädagogischen Nutzung zugänglich ist.

Waldumbaumaßnahmen

Sowohl die hohlwegprägenden Eichen als auch wesentliche Anteile des hinterliegenden Koniferenbestandes stehen unter dem Aspekt potentieller Windwurfgefahr in Konkurrenz zur Bebauung. Da ohnehin ergänzende Kompensationsmaßnahmen für entstehende Boden(funktions)verluste notwendig werden, soll für den Abschnitt künftig angrenzender Bebauung auf der nördlich des Hohlweges liegenden Gemeindeparzelle der bestehende Waldbrand auf den Böschungskopf zurückgenommen und sukzessive nach forstfachlichen Kriterien ein Laubmischwaldbestand mit einem Waldrand aus Arten 2. Wuchsklasse neu aufgebaut werden. Diese Waldumbaumaßnahme wird mittelfristig zugleich für Teile der dokumentierten Fiedermausvorkommen stabilisierend wirken.

Die randlichen Eichenbestände werden festgeschrieben und können erhalten bleiben. Insbesondere haben diese Eichen eine wesentlich höhere Standfestigkeit als die hochwüchsigen Koniferen im Bestandsinneren, andererseits sind diese Eichen in ihrer Leitfunktion aus Sicht des Fiedermausschutzes unverzichtbar (Haftungsfreistellung s. 6.3).

Extensives Streuobst im östlichen Klostergarten

Der östliche Klostergarten wird bereits in der Landschaftsplanung für Extensivierungen empfohlen. Das Fledermausgutachten empfiehlt ebenfalls eine Entwicklung von Extensivierungen mit regionaltypischen Obsthochstämmen. Da dies den künftigen Umnutzungen sowie den Inhalten des Denkmalensembles nicht widerspricht, werden zumindest Teile des östlichen Klostergartens ergänzend für biotopentwickelnde Maßnahmen in diesem Sinne einbezogen.

Veränderte Wichtigkeit der Boden(funktions)verluste

Entgegen der fachplanerischen, an den geltenden Bewertungsmodi orientierten, Wichtigkeit der Boden(funktions)verluste, nimmt der Träger der Planungshoheit eine mit anderen Belangen abwägende Bewertung vor.

Nach seiner Auffassung sind aufgrund des derzeit höchst ungeordneten „zufälligen“ Zustandes und der nachweislichen Vorbelastungen des Naturhaushalts zumindest Anteile des Kerngebietsbereichs (mit) in die Kompensationsbewertung einzubeziehen:

- die privaten Grünflächen sowie die nicht versiegelten Bauflächenanteile entwickeln anerkanntermaßen keine Kompensationswirkungen zugunsten der Bodenfunktionen.
- die zusätzlich mit landespezifischen Bindungen überlagerten privaten Grünflächen entwickeln objektiv ebenfalls keine anrechenbaren Kompensationswirkungen zugunsten der Bodenfunktionen, werden jedoch aus Gründen des Lebensraumerhalts für erfasste Fledermäuse benötigt und aus Gründen der Fairness zumindest zu 20% als Kompensationsflächen für Bodenfunktionsverluste anerkannt. Vergleichbare taktisch-fördernde Vorgehensweisen sind beispielsweise bei der Anrechnung von Dachbegrünungen seitens der Naturschutzbehörden bekannt. Durch eine Anrechnung sollen die abgeforderten Einschränkungen in die grundgesetzlich zugesicherte Gestaltungsfreiheit für das private Eigentum anerkannt werden.
- die öffentlichen Grünflächen mit Retentionsfunktion entwickeln gleichfalls keine wertgebenden Kompensationswirkungen, werden jedoch aus Gründen der Fairness zumindest zu 20% als Kompensation für Bodenfunktionsverluste anerkannt. In anderen Fällen werden naturnahe Retentions- und Sickerreinrichtungen weitaus überwiegend mit bis zu 100%iger Anrechnung anerkannt!
- wegen der Bildung einer völlig neuen – bislang fehlenden – Biotopstruktur werden die Flächen des Hangarisses zu 20% angerechnet (Schaffung eines Sonderstandortes; Diversifizierung).
- die bezogenen Flächen für den Waldbau können zu 50% eingeworfen werden, da durch die Umwandlung eines heute fast reinen Nadelbaumbestandes wesentliche Verbesserungen für die Bodenfunktionen eintreten.
- die funktional aus Gründen des Lebensraumerhalts für erfasste Fledermäuse initiierten Obstbaumanpflanzungen im östlichen Klostergarten werden zu 50% angerechnet, da bereits teilweise extensive Grundstrukturen bestehen.
- der primär denkmalpflegerisch motivierte Erhalt des Grotte samt Umfeld mit Positiveffekten für die Fledermauspopulationen ist nicht anrechenbar.

Die korrigierte Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste erfolgt somit gem. umseitiger Tabelle orientiert an der Flächenbilanz (s.a. Kap. 8).

Kompensation	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²
Straßen	1.500	+ 1.500 (E)
./ vorh. Straßen und Fahrwege (x 0,5)	880	- 440 (A)
Parkplätze (vollversiegelt)	95	+ 95 (E)
Wirtschaftswege (v.h.)	55	--- (-)
Stufenweg / Fusswege	120	+ 120 (E)
Fussweg im Hohlweg (v.h.)	90	--- (-)
Fussweg im östlichen Klostergarten (v.h.)	230	--- (-)
Öffentliche Grünflächen (mit Retention; x 0,2)	700	- 140 (A)
Private Grünflächen (ohne Überlagerung)	2.890	--- (-)
Bauflächen (versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	3.880	+ 3.880 (E)
Bauflächen (nicht versiegelbarer Anteil; s. Flächenbilanz)	2.590	--- (-)
Interne Kompensationsfläche E1 (x 0,2)	2.110	- 420 (A)
Interne Kompensationsfläche E2 (x 0,2)	550	- 110 (A)
Beigezogene Kompensationsfläche E3 (x 0,5)	7.240	- 3.620 (A)
Beigezogene Kompensationsflächen E4a-c (x 0,5)	1.800	- 900 (A)
Beigezogene Kompensationsfläche E5	550	--- (-)
Nominales Kompensationsdefizit (im Eingriffsgebiet):		- 35 (A)

E = Eingriff, A = Ausgleich / Kompensation / (anrechenbare) Vorbelastung

Fazit: Bei veränderter Wichtigkeit sind die Bodenfunktionsverluste vollständig kompensierbar.

6.3 Sonstiges

Abstand zum Waldrand / Windwurfproblematik

Die Baufenster reichen bis etwa 10m an den aktuell bestehenden Waldrand heran. Dies steht in offensichtlicher Konflikt zu den üblicherweise einzuhaltenden Abständen von 35-40m zu Waldändern aus Gründen des Schutzes vor Windwurfgefahren. Dieser geringere Abstand ist dennoch mit Bedacht gewählt:

- Bei Einhaltung eines Abstandes von konsequent über 30m vom heutigen Waldrand wäre die Flächennutzungsplanung dargestellte Baufläche nicht bebaubar, da eine solch tiefliegende Erschließung bei den vorhandenen Rahmenbedingungen topografisch nicht darstellbar ist. Ebenso wäre es unsinnig, die Gebäude über 25m talseitig der erschließenden Strasse anordnen zu wollen.

- Umgedreht ist es nicht sinngebend, den hohlwegsäumenden Waldrand mit z.T. alten orts- und landschaftsbildprägenden wie ökologisch nahezu unverzichtbaren Eichen sowie hinterliegenden Koniferenbeständen im Landschaftsschutzgebiet radikal zu roden und einen neuen gestuften Waldrand aufbauen zu wollen.
- Die Qualität des Baugebietes ist von den vorhandenen Gehölzen direkt abhängig, zudem stehen Bäume im städtischen Umfeld (also bei wesentlich ungünstigeren Standortbedingungen und höheren Ansprüchen an eine sachgerechte Verkehrssicherung) oft in noch wesentlich näherer Zuordnung zu den Gebäuden.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Gebäude innerhalb der 30m-Zone zum heutigen Waldrand angeordnet, für die Koniferenbestände aber Waldumbaumaßnahmen mit einer Rücknahme des Waldrandes vorgesehen (weitere Erläuterungen unter 6.2 – Waldumbau); die Abstandsregelungen zu Wald sind dann nicht mehr anzuwenden. Die freigestellten nicht disponiblen Eichen zählen danach nicht mehr zum Wald, sondern sind – vergleichbar anderen innerörtlichen Bäumen – einer Einzelkontrolle im Sinne ausreichender Verkehrssicherung zu unterziehen. Zusätzlich wird eine Haftungsfreistellungsklausel in die Grundstückskaufverträge aufgenommen, auf weitergehende – ohnehin nur unverbindliche – „Hinweise“ oder „Kennzeichnungen“ in der Planzeichnung der förmlichen Planurkunde aber verzichtet.

Gestalterische Festsetzungen

Insbesondere auch die Abstimmung gestalterischer Festsetzungsdetails war Inhalt vorlaufender Gespräche mit der Unteren Landesplanungsbehörde und Unteren Denkmalpflegebehörde. Den hierbei aus planerischer Sicht ausgehandelten Kompromissen wurde seitens des Gemeinderates nicht in allen Punkten gefolgt:

Generell wird für die Bauflächen des Klostergartens zwar eine gewisse Benachbarung zu denkmalgeschützten wie denkmalwerten Bauten gesehen, nach Ansicht des Gemeinderates handelt es sich jedoch um ein eigenständiges – vom eigentlichen Ensemble für jedermann erkennbar abgesetztes – Baugebiet, für das starke gestalterische Einschränkungen im Hinblick auf die Nähe zu einem Denkmal nurmehr bedingt bejaht werden können.

Mit Verweis auf die – ursprünglich durch die Topografie begründete – Zulässigkeit von „modernen“ Dächern wie einem versetzten Pultdach sollen auch gleichseitige Dreiecksgauben weiterhin zulässig bleiben. Da die Wohnlage wesentlichen Wohnwert durch den weiten Ausblick nach Süden erhält, sollen auch Dachzeileinschnitte unverändert zulässig bleiben. Eine Störung der Dachlandschaft sowie eine Unverträglichkeit mit dem Denkmalensemble ist aus gemeindlicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Die Garagen werden wegen der topografischen Rahmensituation kaum mit dem Hauptgebäude verbunden werden, überwiegend senkrecht dazu stehen und den Höhen sprung zum jeweils westlich angrenzenden Nachbargrundstück überwinden helfen. Die Dachneigung soll deshalb nicht zwingend an die Dachneigung des Haupthauses gekoppelt werden, das geneigte Dach an sich soll jedoch beachtet werden. Alternativ denkbare Flachdächer sind zu begrünen (Schaffung von warm-trockenen Nischenbiotopen; Eidechsen!), auch um eine Nutzung als zusätzliche Stellplatzanlage – die sich topografisch mehrfach anbietet, aber negativ auf Orts- und Landschaftsbild wirken würde – zu unterbinden.

Ebenfalls nicht gefolgt wird dem Wunsch nach einer generellen Vereinheitlichung der Einfriedungen zum Hohlweg durch flache Mauern aus rotem Sandstein – analog der bestehenden Klostermauer. Wünsche nach besserer Abgrenzung – Hinweis: Eine nur 1m hohe Mauer kann einen großen Hund nicht zurückhalten! – führten zu der ergänzenden Zulässigkeit von auch höheren Knotengeflechtzäunen, wenn diese in eine geschnittene Laubholzhecke integriert sind.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Grundstücke befinden sich bereits heute komplett in gemeindlicher Hand bzw. im Eigentum der verwertenden Insolvenzverwaltung.

8. Flächenbilanz

(auf Basis der endgültigen Fassung vom Oktober 2005, planimetriert/gerundet):

Fläche (Klostergarten)	m ²	%
Gesamtfläche, davon	24.400	100,00
Straße	1.500	6,15
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Wirtschaftswegen	(590)	(2,42)
Fußweg (Anteil Hohlweg)	55	0,23
Fußweg (Stufenweg)	90	0,37
Fußweg (im östlichen Klostergarten)	120	0,49
Parkplätzen	230	0,94
Öffentliche Grünflächen (mit Retentions- und Sickermulden)	95	0,39
Private Grünflächen (ohne Überlagerung mit Kompensationsflächen)	700	2,87
Interne Kompensationsfläche E1 (zugleich private Grünfläche)	2.890	11,84
Interne Kompensationsfläche E2	2.110	8,65
Beigezogene Kompensationsfläche E3	550	2,25
Beigezogene Kompensationsflächen E4a-c	7.240	29,67
Beigezogene Kompensationsfläche E5	1.800	7,38
Bauflächen WR, mit versiegelbarem Anteil (6.400 x 0,6)	550	2,25
nicht versiegelbarem Anteil (6.400 x 0,4)	(6.470)	(26,52)
	3.880	15,90
	2.590	10,62

9. Erschließungskosten

(Die Erschließungskosten werden nicht angegeben, da das Baugebiet nicht durch die Ortsgemeinde erschlossen wird sondern durch einen Bauträger, der die fertigen Anlagen an die Gemeinde bzw. die Verbandsgemeindewerke übergibt.)

ANLAGE 1: Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen mit Umweltschutzziele

Als Grundlage dient eine generalisierende Gesamtliste als Checkliste. Die für das engere Planvorhaben konkret relevanten / abgeprüften Gesetze und Fachplanungen sind angekreuzt.

Fachgesetze:

- Plan-UP-Richtlinie
- FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelschutzrichtlinie
- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verkehrs-lärm-schutzverordnung (16. BImSchV)
- Sportanlagen-lärm-schutzverordnung (18. BImSchV)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserschutzgebietsverordnung
- Landespflegegesetz
- Verordnungen über Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. §§18-22 LPflG
 - §18 Landschaftsschutzgebiete
 - §19 Naturparke
 - §20 Geschützte Landschaftsbestandteile
 - §21 Naturschutzgebiete
 - §22 Naturdenkmale

Fachplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm III
- Regionaler Raumordnungsplan
- Flächennutzungsplan
- IBA-Liste
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- Landschaftsplanung

ANLAGE 2: Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den durch Festsetzung oder anderweitige vertragliche Verpflichtung vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

Die Konfliktbereiche (K) sind in der Tabelle wie folgt den Schutzgütern zugeordnet:

ar = Tiere und Pflanzen (Arteninventar)

wa = Wasser

kl = Klima und Luft

bo = Boden

ol = Orts- und Landschaftsbild

me = Mensch

ks = Kultur- und Sachgüter

Die Erörterung von Emissionen / Abfällen sowie der Energieeffizienz erfolgt im Zuge der vorgenannten Schutzgutbetrachtungen

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

E = Ersatzmaßnahme

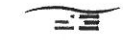
(Die Vorgaben und Erläuterungen der Kapitel 5.1 und 5.2 bleiben zu beachten.)

Die in nachstehender Tabelle ausgewiesenen Defizite sind noch beizulegen bzw. mit entsprechender fundierter Begründung in die Abwägung einzustellen. Die endgültige Ausarbeitung erfolgt erst nach Verfestigung der Planungsabsicht im Eingriffsbereich!

VERÄNDERUNG				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ²	Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ²	Anzahl
Kar1	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN Verlust einer verbuchten Gartenanlage (nachrangiger Eingriff, da vergängliches Sukzessionsstadium)	ca. 12.000	qm	Var1	(---)	2.110	qm
Kar2	Beeinträchtigung von Lebensräumen für bestimmte Fledermausarten			Var1	Erhalten und Entwickeln von extensiv genutzten Gartenanlagen (E1)		
				Var2	Erhalten der Eichen am Hohlweg		
				Var2	Maßnahmen im Zuge von E1 bis E5 (siehe Langtext)		
				Ear2	Kompensation erfüllt		
					Erhalten und Neuentwickeln von für bestimmte Fledermausarten nutzbaren Lebensraumtypen		
					Minimierung des Eingriffs		
					Biotopeentwicklung in Anlehnung an grundsätzliche Biotopverbundziele		
					(bei Vorrang der Bedarfsabsicht keine Vermeidung des Eingriffs möglich)		
					Begründung der Maßnahme		

ar = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, kl = Klima und Luft, bo = Boden
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt



VERÄNDERUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl
	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT				
Kk1	Verlust von (Halb-) Offenlandflächen; Aufheizungseffekte über Versiegelten Flächen sowie durch Rückstrahlung von Wänden; Siedlungsabwärme (nachrangiger Eingriff, da gut durchlüftet)	12.000 qm	Vk1/ Ek1/	Reduzierung des Baufächenanteils und damit der maximal zulässigen Versiegelungen/Überbauungen; Ausweisung umfangreicher privater Grünflächen Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen in Zuordnung zu Gebäuden/Sträßen und in Abhängigkeit zur vorgenommenen Versiegelung <u>Kompensation erfüllt</u>	5.390 qm
	Art der Auswirkung			Begründung der Maßnahme	
				Vorrang der Bebauungsabsicht keine weitere Vermeidungsmöglichkeit bei Durchführung, Beschattung, allg. Klimastabilisierung	

ar = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, Kl = Klima und Luft, bo = Boden
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ka = Kultur- und Sachgüter
V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt



VERÄNDERUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl
	SCHUTZGUT WASSER				
Kwa1	Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt durch Versiegelung bislang offener Bodens und Ableitung der Niederschläge von versiegelten bzw. überbauten Flächen		Ewa1/ (Wa1)	Empfehlung zur Nachnutzung unbelasteten Niederschlagswassers; wasserwirtschaftlicher Ausgleich durch technische Drosselung (Details gem. gesonderter Fachkonzeption) <u>Kompensation erfüllt</u>	
	Art der Auswirkung			Begründung der Maßnahme	
				keine Vermeidungs-/ Verminderungs- möglichkeit bei Vorrang der Bebauungs- absicht Drosselung der Mengen abfließenden Niederschlagswassers; Kaum Veränderung des allgemeinen Wasserhaushalts, da kaum Sickerfähigkeit aufgrund geologisch-topografischer Rahmenbedingungen (Hier ist auf die Bewertung der siedlungswasserwirtschaftlichen Fachbehörde abzustellen !)	

ar = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, Kl = Klima und Luft, bo = Boden
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ka = Kultur- und Sachgüter
V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt

VERÄNDERUNG		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN	
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme
Ko1	Verändern des Landschaftsbildmotivs eines engen Hohlweges zwischen Mauer und Waldrand	Vo1	Erhalten der prägenden Eichen des Waldrandes
Ko2	Verändern des Landschaftsbildmotivs einer verbuchten Gartenanlage für den Blick aus der Ortschaft ins Plangebiet	Ao1/ Vo1 Eo1	Öffnen eines Ausblicks ins Tal.
			Lenken der Gebäudeanordnung; inneren Durchgrünung im öffentlichen und privaten Bereich.
			Kompensation erfüllt
			Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag
			Bebauungsabsicht nicht möglich
			Erhalten typischer Landschaftsbild- elemente; vollständige Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag
			vollständige Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag
Nr.	Art der Auswirkung	Fläche m ²	Begründung der Maßnahme

nr = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, kl = Klima und Luft, bo = Boden
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ka = Kultur- und Sachgüter
 V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

VERÄNDERUNG		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN	
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme
Kbo1	Bodenverluste durch Überbauung und sonstige zusätzliche Versiegelungen gem. Aufstellung im Langzeit (1.500 + 95 + 120 + 3.880 - 440)	(Vbo1) 5.155 (Abo1) --- (Ebo1) ---	Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen zur Retention sowie den Kompensationsflächen E1 bis E5 (siehe Langzeit Kap. 5.1)
			Kompensationsdefizit
			4.520 qm
			hilfsweise biotopenfördernde Maßnahmen mit bodenfunktionsfördernder Wirkung
			fachplanerisch ermitteltes Defizit, siehe jedoch abwägende Entscheidung
			keine weitere Vermeidungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht
			Funktionaler Ausgleich bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich
			635 qm
			Begründung der Maßnahme
Nr.	Art der Auswirkung	Fläche m ²	Begründung der Maßnahme

nr = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, kl = Klima und Luft, bo = Boden
 ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ka = Kultur- und Sachgüter
 V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt



VERÄNDERUNG		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl
Kks1	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER Beseitigung des Kulturortes eines ehemaligen Klostergartens		Vks1 Aks1/ Eks1 (...)	Leichtes Abrücken von der Umfassungsmauer, Grünzäsuren	(keine Kompensation) (Die Entscheidung für das Maß der Umgestaltung ist in Vor-Abstimmung mit dem Landeskonservator gefällt worden)
	Art der Auswirkung		Begründung der Maßnahme		

er = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, ki = Klima und Luft, bo = Boden
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter
V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt



VERÄNDERUNG		LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts	Fläche m ² Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche m ² Anzahl
Kme1	SCHUTZGUT MENSCH Veränderung des Ortsbildes als Ort potenzieller Feierabenderholung		(Vme1) Ame1/ Eme1	Erhalten bestehender Wegebeziehungen Verpflichtung zur Anpflanzung von Gebäuden/Sträßen, Aufstellen von Gestaltungskriterien für die neuen Gebäude; Bebauung eines Südhanges	Keine weitere Vermeidungsmöglichkeit bei Vorrang der Bebauungsabsicht Beschattung, allg. Klimastabilisierung Die grundsätzliche Ausrichtung der Grundstücke begünstigt eine Nutzung von z.B. Solarenergie (Südexposition)
	Art der Auswirkung		Begründung der Maßnahme		

er = Tiere und Pflanzen, wa = Wasser, ki = Klima und Luft, bo = Boden
ol = Orts- und Landschaftsbild, me = Mensch, ks = Kultur- und Sachgüter
V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
K = Konflikt