

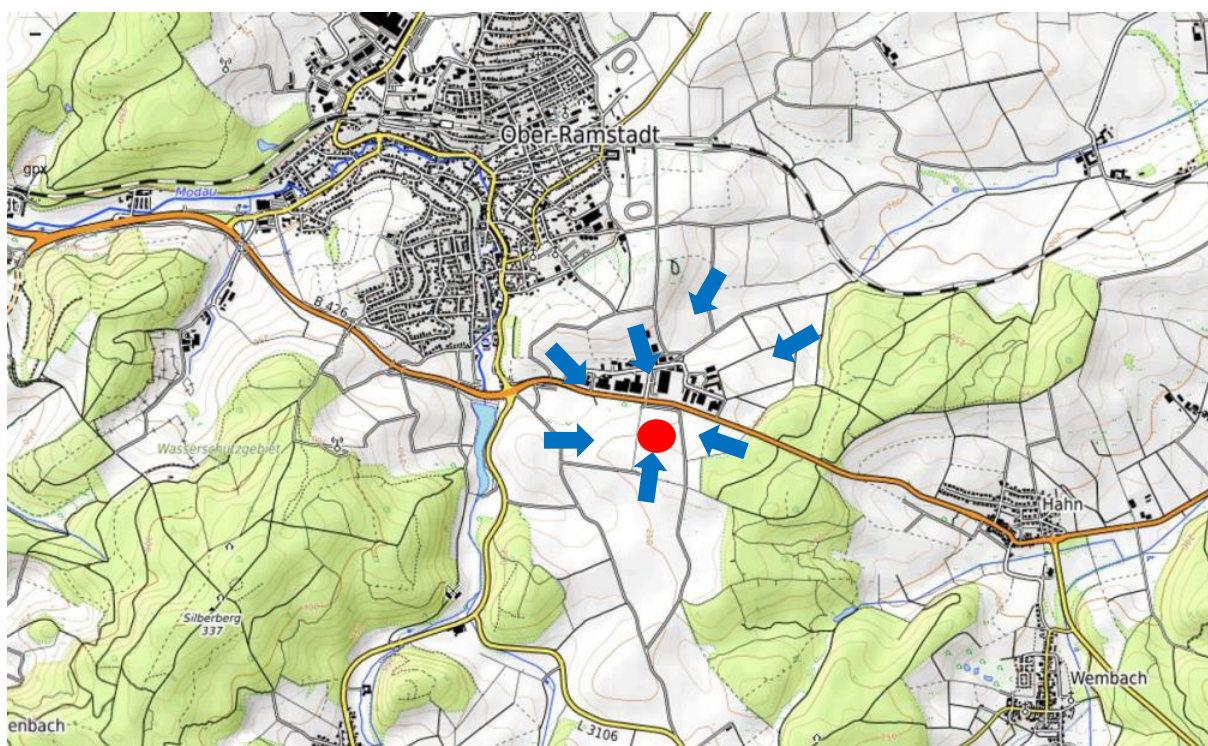


Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Pomawiese III"

Bewertung des Landschaftsbilds



Bearbeitet durch:

Christina Nolden
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Aufgestellt am:

18.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsraum.....	3
3.	Verfahren	4
4.	Potentiell beeinträchtigter Raum.....	5
4.1	Vorbelastung	6
4.2	Landschaftstypen	7
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
4.4	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	8
5.	Zusammenfassende Bewertung	10

Anlage:

Sichtbarkeitsanalyse, Planmaßstab 1 : 3.000, Stand 18.02.2020

1. Allgemeines

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ aus. Innerhalb dieser Flächen hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die im Regionalplan festgelegten Ziele der Raumordnung sind bindend für die Bauleitplanung.

Nach Baugesetzbuch § 35 (3) stehen öffentliche Belange raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz BauGB § 35 (1) nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind.

Mit der vorliegenden Bewertung wird untersucht, ob durch das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird und somit erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgelöst werden.

2. Planungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Ober-Ramstadt und umfasst eine Gesamtgröße von 65.444 m² mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Das Gebiet wird naturräumlich dem „Unteren Modautal“ (145.07) mit der Haupteinheit Vorderer Odenwald (145) zugeordnet. Der Kernbereich des Plangebiets liegt südlich der B 426 in Gegenlage zu den Gewerbegebieten Pomawiese I und Pomawiese II. Der nordwestexponierte Hang fällt von einer Höhenlage von etwa 260,0 mü.NN zum Straßenverlauf der B 426 hin auf etwa 240,0 m mü.NN ab.

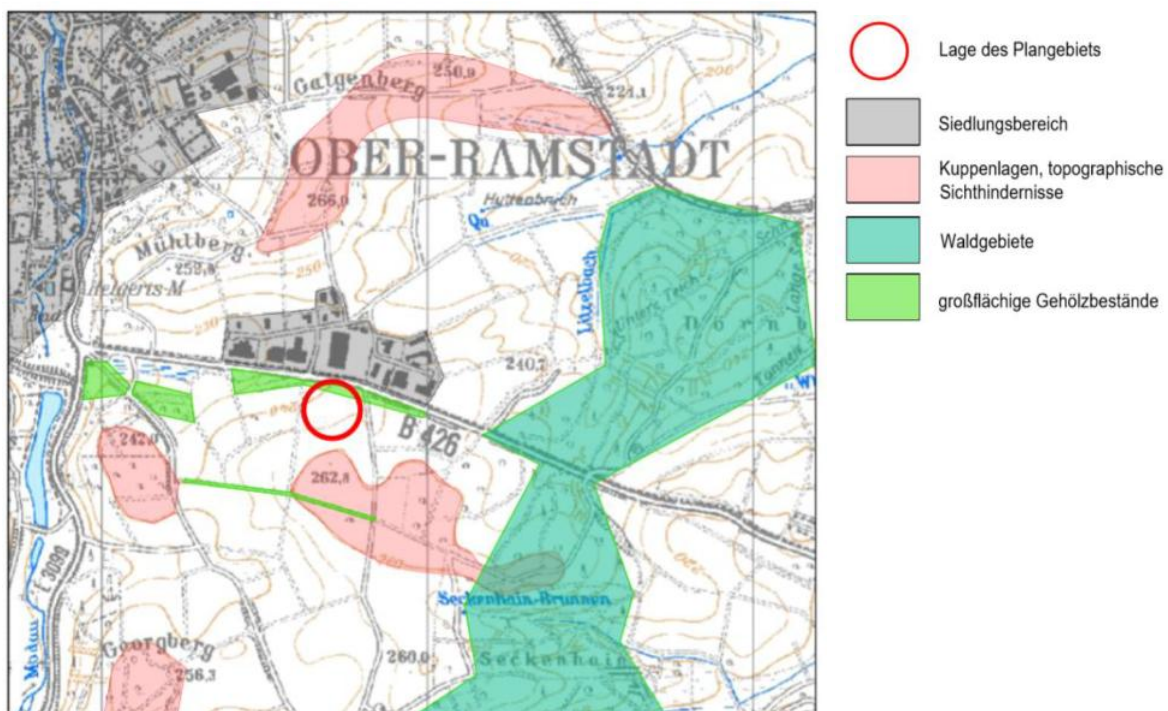


Abbildung 1: Lage des Plangebiets mit umliegenden Sicht- und Verschattungsbereichen

Die topographische Karte gibt eine Übersicht zur Lage des Plangebiets im Raum. Anhand der Haupthöhenlinien mit Kuppenlagen, der Lage der Siedlungs- und Waldbereiche sowie raumbildender Gehölzbestände wird der eingeschränkte Weitsichtbereich des Plangebiets ersichtlich.

3. Verfahren

Die Landschaftsbildbewertung erfolgt in Anlehnung an das Verfahren „Zusatzbewertung Landschaftsbild“¹.

Zur Ermittlung des Raumes, in dem der Eingriff voraussichtlich sichtbar sein wird, werden zunächst in Abhängigkeit von der Höhe bzw. der Ausdehnung des Eingriffsobjektes zwei Sichtbarkeitszonen (Wirkzonen WZ) gebildet: WZ I mit 0 - 200 m, WZ II mit 200 m - 1.500 m Entfernung vom Eingriffsmittelpunkt. Auf eine Darstellung der WZ III mit einer Entfernung von 1.500 – 5.000 m vom Eingriffsmittelpunkt wurde verzichtet, da in dieser Zone der Eingriff nicht mehr sichtbar ist.

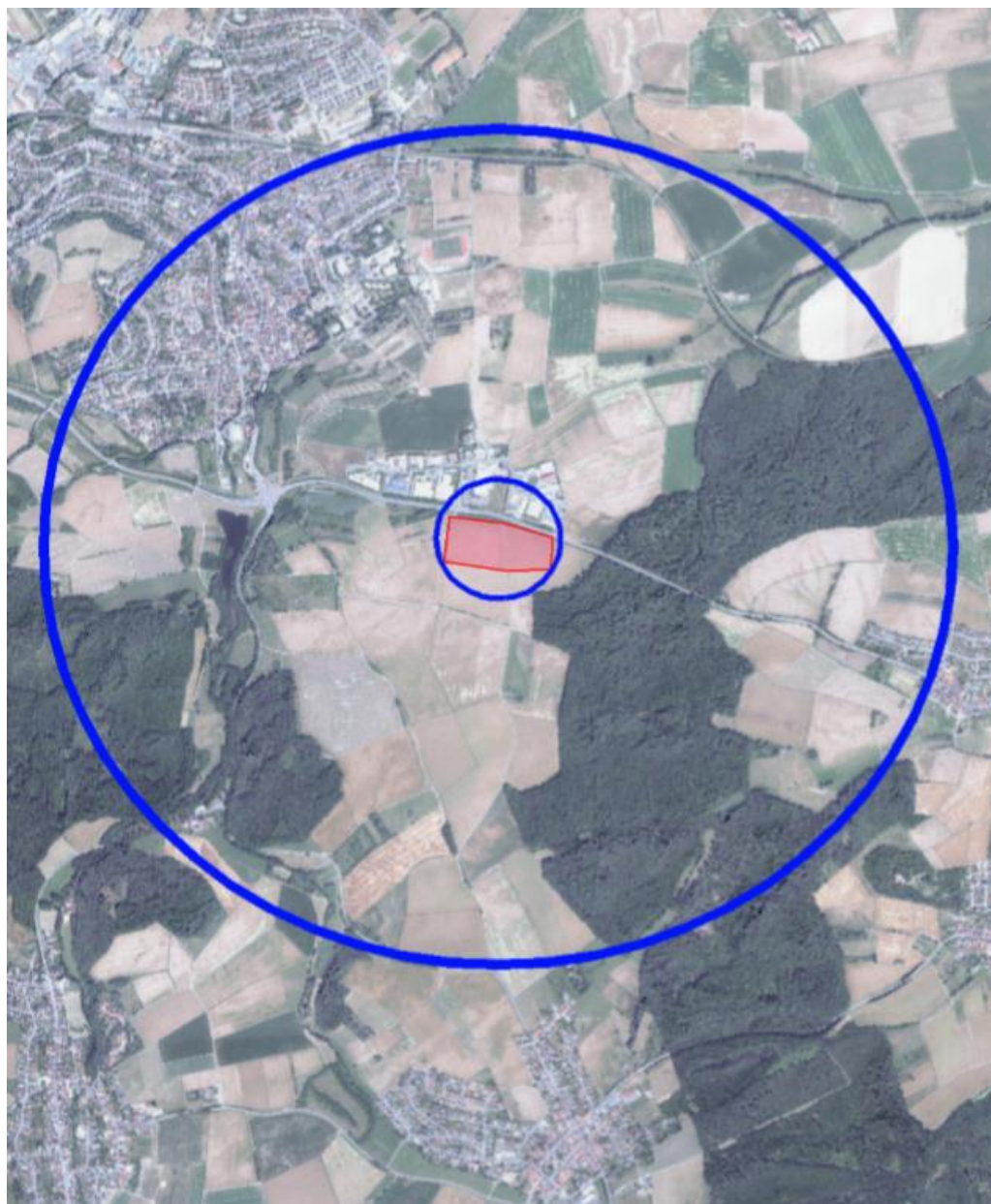


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (rot) mit Entfernung vom Eingriffsmittelpunkt WZ I 0 - 200 m und WZ II 200 m - 1.500 m (Quelle: BKG 2013, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

¹ Zusatzbewertung Landschaftsbild, Verfahren gem. Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat VI 53.1 Arbeitskreis Landschaftsbildbewertung beim HMdILFN)

4. Potentiell beeinträchtigtter Raum

Zur Ermittlung der beeinträchtigten Flächen innerhalb der Wirkzonen sind Verschattungsbereiche - d.h. Flächen, von denen der Eingriff nicht sichtbar ist - auszugrenzen. Dies sind i.d.R. Wald- und Siedlungsflächen oder Flächen hinter Sichthindernissen (Geländeerhebungen, Gebäudekomplexe). Im Umfeld des Plangebiets sind Verschattungsbereiche aufgrund der bewegten Topographie, der gegenüberliegenden gewerblich genutzten Gebäudekomplexe und der umgebenden Waldflächen gegeben. Die Verschattungsbereiche sind zunächst anhand der Höhengleichen und Lage der Wald- und Siedlungsflächen großflächig in der Sichtbarkeitsanalyse (Plan in Anlage) abgegrenzt. Im Rahmen einer Ortsbegehung (16.03.2020) wurden Sichthindernisse wie z.B. größere Gehölzbestände parallel der Bundesstraße und im Bereich von Kleingärten erfasst und berücksichtigt. Die Gehölzbestände südlich der B 426 sind durch Festsetzungen des Bebauungsplans "Gartengelände ober der Pomawiese" (in Kraft getreten am 06.03.1998) sowie des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pomawiese III“ gesichert. Die in südlicher Kuppenlage befindlichen Baumreihen sind naturschutzrechtlich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gebunden.



Abbildung 3: Blick auf das nördlich anschließende Gewerbegebiet mit darauffolgendem Hangbereich und Hangkuppe in rund 600 Entfernung, Gehölzbestand südlich der B 426



Abbildung 4: Baumreihen in Kuppenlage südlich des Plangebiets



Abbildung 5: Blick auf die freie Feldflur südlich des erweiterten Geltungsbereichs mit Ackerflächen und dem Gelände des Sportfliegerclubs Darmstadt e. V.



Abbildung 6: Waldbestand östlich des Plangebiets, hier: FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“



Abbildung 7: Ackerflächen westlich des Plangebiets



Abbildung 8: Blick in die freie Feldflur nördlich und nordöstlich der Bundesstraße (Abbildung 9)



4.1 Vorbelastungen

Das Bild der Landschaft im Plangebiet wird in erster Linie von monostrukturierten, intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. In der direkten Umgebung des Plangebietes werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur vereinzelt durch Gehölze strukturiert.

Das Gebiet wird im Norden optisch sehr deutlich von der Bundesstraße B 426 mit begleitenden Gehölzbeständen begrenzt. Die Bundesstraße befindet sich in einer Muldenlage, von der aus beidseitig das Gelände um rund 30 m ansteigt. Das Landschaftsbild nördlich der Straße wird durch mehrgeschossige Gebäude und Verkehrsflächen der Gewerbegebiete Pomawiese I und Pomawiese II geprägt.

Als maßgebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind somit in erster Linie

- die weitgehend ausgeräumte Feldflur
- die Straßentrasse der Bundesstraße B 426
- Gewerbegebiete Pomawiese I und Pomawiese II

und insgesamt das Fehlen natürlicher Landschaftsräume zu sehen.

4.2 Landschaftstypen

Die Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Landschaft einerseits und der Intensität des Eingriffs andererseits. Das Verfahren „Zusatzbewertung Landschaftsbild“² beinhaltet eine Einstufung in verschieden ausgeprägte Landschaftstypen, die im Hinblick auf Nutzungsform, Nutzungsintensität, Ausstattung an raum- und strukturprägenden, natürlichen oder charakteristischen Landschaftselementen etc. den Werten 0 bis 10 zugeordnet sind. Um die Wertigkeit des Landschaftsraums zu beurteilen, werden innerhalb der Wirkzonen I und II in den für die Bewertung relevanten Bereichen die Landschaftstypen erfasst.

Bereiche, deren naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt oder zerstört ist		
0	Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete	Rund 16 ha Gewerbegebiete Pomawiese I und Pomawiese II in Gegenlage zum Plangebiet, großflächiger Verschattungsbereich
Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild: Bereiche, in denen die naturraumtypische Eigenart zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist.		
1	Siedlungsnaher Bereiche mit intensiver Freizeitnutzung	Kleingartenanlagen westlich des Plangebiets, Modellsegelflugplatz im Süden
2	Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.	landwirtschaftlich genutzte Flächen
4	Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und nur vereinzelt gliedernden Landschaftsstrukturen	landwirtschaftlich genutzte Flächen mit gliedernden Elementen
Hohe Bedeutung für das Landschaftsbild: Bereiche, die weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen und frei sind von störenden Objekten.		
8	Feldlandschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit überwiegend extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbaren Biotypen	Baumreihen mit extensiven Unterwuchs, linearer Verschattungsbereich
8	Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung,	Waldgebiet im Osten, großflächiger Verschattungsbereich

² Zusatzbewertung Landschaftsbild, Verfahren gem. Anlage 1, Ziff. 2.2.1 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat VI 53.1 Arbeitskreis Landschaftsbildbewertung beim HMDILFN)

Der Sichtbarkeitsbereich des Plangebiets (Anlage Sichtbarkeitsanalyse) nimmt eine Fläche von rund 45 ha ein, davon ist der überwiegende Teil dem Wertebereich 2 zuzuordnen. Es zeigt sich somit, dass ein Großteil des untersuchten Landschaftsraums eine mittlere Empfindlichkeit aufweist, zu denen auch der direkte Eingriffsbereich zählt.

Die rund 16 ha große Gewerbefläche im Norden und das Waldgebiet im Osten stellen großflächige Verschattungsbereiche dar, die als Sichthindernisse identifiziert werden.

Der landschaftsästhetische Eigenwert und die Schutzwürdigkeit der Landschaft ist vor allem aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen, der geringen Strukturvielfalt und Vegetationsdichte sowie aufgrund der benachbarten Bundesstraße und Gewerbegebiete von mittlerer Wertigkeit und visueller Verletzlichkeit.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Landschaftsbilds ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden und deren Erscheinungsbild so bleiben wird, wie er sich momentan darstellt. Die umgebenden Gehölzbestände mit teils reihigem und teils einzelndem Baumbestand werden voraussichtlich bestehen bleiben. Für den Bereich des Bebauungsplans „Gartengelände ober der Pomawiese“ ist die Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze anstelle der Fichten festgesetzt. Einen konkreten Zeitrahmen bis zur Umsetzung dieser Maßnahme lässt sich jedoch nicht benennen. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets ist in Bezug auf das Landschaftsbild nicht abzusehen.

4.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in nordexponierter Hanglage mit Baufenstern in einer Höhenlage zwischen c. 245 m und 255 m üNN. Es wird eine Terrassierung zur Herstellung nahezu ebener Grundstücksteilbereiche empfohlen. Die Verdeutlichung der Planungsintention zeigt in *Abbildung 10*, dass in Anpassung an das Relief Baukörper mit gestaffelter Höhenentwicklung vorgesehen sind. Die Geschossflächenzahl liegt mit 1,8 unterhalb Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die überwiegend eingeschossigen Produktionsbereiche ist eine maximal zulässige Höhe von 15,0 m für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die maximale Höhe, die in Bezug auf den Weitsichtbereich des Planungsvorhabens relevant ist, liegt somit bei ca. 268 m üNN.

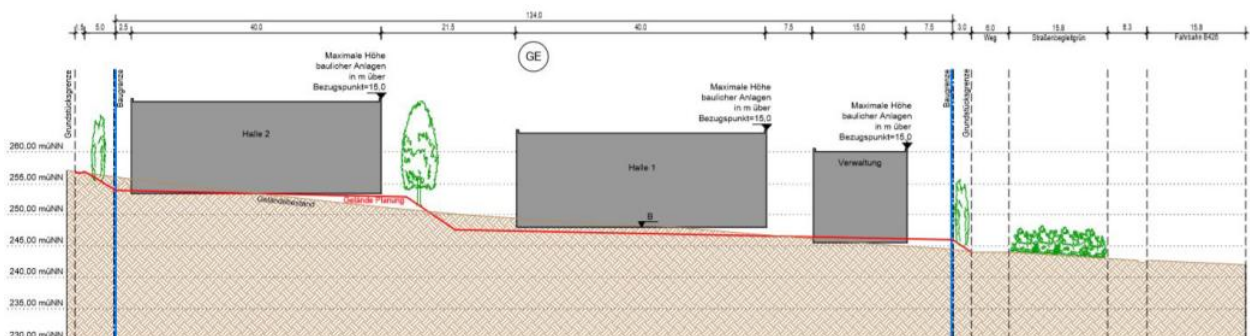


Abbildung 11: Systemschnitt zur Vorhabenplanung, Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention, Quelle: Ingenieurpartnerschaft Schweiger + Scholz, November 2019

Landschaftsbildrelevante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen für eine ortsangemessene und landschaftsverträgliche Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen in Anpassung an die Umgebung und Topographie
- dauerhafte und fachgerechte Begrünung von mindestens 75 % der Dachflächen in extensiver Form mit positivem Effekt auf das Landschaftsbild
- Aufwertung des Landschaftsbild im Bereich der als Retentionsfläche geplanten Ackerfläche durch Entwicklung eines wechselfeuchten, periodisch vernässten Wiesenbereichs mit moderaten Geländevertiefungen zur Schaffung temporärer Tümpel.
- Planungsrechtliche Sicherung des landschaftsbildrelevanten Gehölzbestands innerhalb des Plangebiets, hier: Gehölze südlich der Bundesstraße, Obstbaumreihe im erweiterten südlichen Geltungsbereich
- Ortsrandeingrünung der geplanten Gewerbefläche durch Anlage und Unterhalt von extensiv gepflegten Heckenpflanzungen: in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine 5 m breite Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 15 %.
- Standortgerechte Bepflanzung der privaten Grünflächen: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Für je 5 Stellplätze sind zwei großwüchsige Sträucher oder ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Böschungen sind analog zur Festsetzung für die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu begrünen. Durch diese Maßnahme wird eine die Gebäudefassaden teilweise verdeckende Durchgrünung des Plangebiets gesichert. Sie dient der Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild bzw. der Abschirmung der Gebäude gegen die Landschaft.
- Es wird darüber hinaus empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
- Für die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet sind standortgerechte, heimische Pflanzen nach der vorgegebenen Auswahlliste mit jeweiliger Mindestpflanzqualität festgesetzt.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Nadelgehölzen und Hybridpappeln wird als unzulässig festgesetzt.
- Sicherung der in ihrem Bestand gefährdeten westlich gelegenen Schilfzone (geschütztes Biotop „Schilfröhricht südöstlich Ober-Ramstadt“) durch das zusätzliche Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Abwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet.
- Minimierung der Fernwirkung baulicher Anlagen durch Ausschluss spiegelnder Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung
- Begrenzung der Lage und Höhe von Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 3,00 m zu Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe

5. Zusammenfassende Bewertung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Landschaft“ ist zu berücksichtigen, dass ein Gewerbegebiet fast immer einen Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Die Empfindlichkeit der Landschaft und die Intensität des Eingriffs ist maßgeblich für die Beurteilung der Beeinträchtigung.

Die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets ist an dieser Stelle besonders sinnvoll, da der Bereich durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet bereits entsprechend baulich vorgeprägt ist und die äußere Erschließung durch die Bundesstraße B426 gesichert ist. Dennoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens landnutzungsuntypische Gebäudekomplexe das Landschaftsbild beeinträchtigen. Demgegenüber ist der Untersuchungsraum aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und den überwiegend mittleren Wertstufen der Landschaftsräume in seiner Empfindlichkeit eingeschränkt.

Weitsichtbereiche

Weitsichtbereiche werden aufgrund der nordexponierten Hanglage des Plangebiets mit einem gegenüberliegenden Hangbereich nicht erheblich beeinträchtigt.

Die im **Süden** entlang einer Hangkuppe verlaufenden Baumreihen sind naturschutzrechtlich gebunden und somit in ihrem Bestand gesichert. Dieser Baumbestand bildet mit der Topographie eine optische Barriere, die eine Fernwirkung verhindert und das Plangebiet in die Landschaft einbindet. (Abbildung 12)



Im **Osten** beendet ein großflächiges Waldgebiet die ästhetische Fernwirkung des geplanten Gewerbegebietes. (Abbildung 13)





Abbildung 14: Fernsicht von **Norden** auf das Plangebiet

Der gegenüberliegende Hangbereich mit einer Kuppe auf einer Höhe von 266 m_{üNN} bietet bis auf eine Höhenlage von etwa 245 m_{üNN} eine Fernsicht auf das Plangebiet. Die negative Wirkung wird jedoch durch die vorgelagerten Gewerbeflächen gemindert.

Die gegenüberliegenden Gewerbegebiete stellen sichtverschattete Flächen dar, in denen Hindernisse wie Gebäude oder Bäume den Blick des Betrachters verstellen. Lediglich der der Blick von der Mannesmannstraße lässt Raum für eine Blickbeziehung. (Abbildung 15)



Eine Weitsicht von **Nordosten** ist aufgrund der Topographie und der sichtverschatteten Gebäude und Vegetation der Gewerbegebiete Pomawiese I und II nicht möglich. (Abbildung 16)



Die Sicht von **Westen** ist aufgrund des Reliefs und Baumbestands nur äußerst begrenzt möglich. Fernsicht besteht im Bereich einer Hangkuppe mit 243 müNN. (Abbildung 17)



Maßnahmen zu Minderung der Eingriffe

Eine dauerhafte und fachgerecht ausgeführte Extensivbegrünung von Dachflächen begünstigt in Verbindung mit einer ortsangemessenen und landschaftsverträglichen Gestaltung der Baukörper und Einfriedungen die Einbindung des Plangebiets in die örtliche Topographie und umgebende Landschaft.

Gehölzbestände, die planungsrechtlich durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden, gewährleisten eine etablierte Ortsrandeingrünung.

Die Ansicht von Westen wird für Nutzer des auszubauenden Wirtschaftsweges die eines gewerblich genutzten Gebietes sein. Durch die Festsetzung einer die Baugrundstücke umgebenden Baumheckenpflanzung wird dieser Eindruck minimiert.

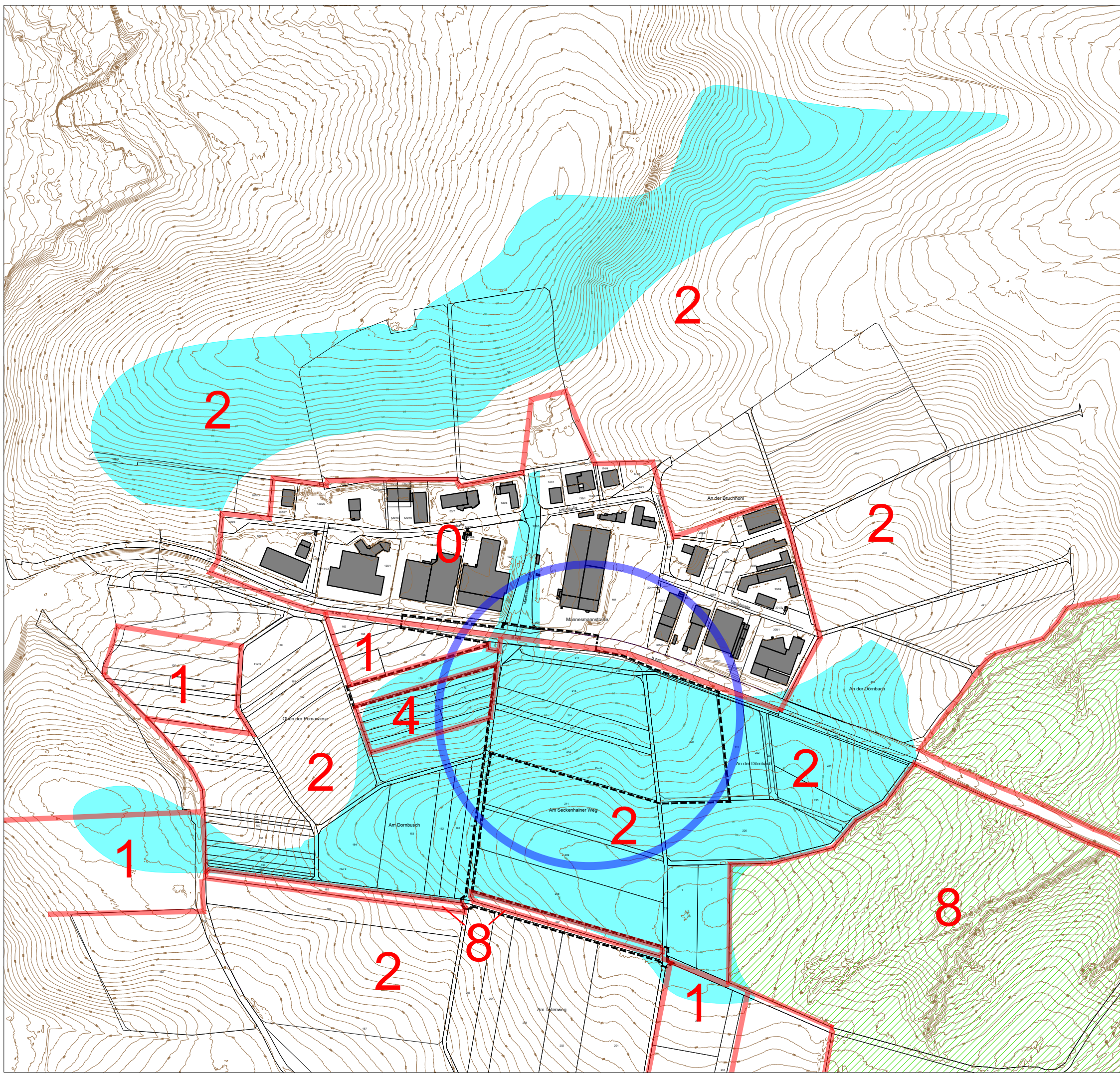
Zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung größerer Fassaden mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten gewährleisten eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets.

Eine das Landschaftsbild prägende und in ihrem Bestand gefährdete Schilfzone westlich des Plangebiets wird durch das zusätzliche Einleiten von Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet gesichert.

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Im Bereich der geplanten Retentionsfläche wird durch die Entwicklung einer Feuchtwiese mit standortgerechten Vegetationselementen wie Nassstaudenfluren auf der bisher als Acker genutzten Fläche das Landschaftsbild aufgewertet.

Die mit der Entwicklung des Gewerbegebiets verbundene Zusammenführung bisher verstreuter Firmenbereiche, die Lage der Erweiterungsfläche ohne maßgebliche Beeinträchtigung von Weitsichtbereichen, die landschaftsverträgliche Gebäudehöhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen, die Sicherung von Gehölzbeständen, die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und die benannten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich, führen in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzschaffung zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft.



LEGENDE

-  Grenze Bebauungsplan
-  Gebäude Bestand
-  Sichtbarkeitsbereich
-  Wirkzone I 200 m
-  Abgrenzung Landschaftstypen
-  Waldbestand
-  Höhenlinien müNN

0	Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete: Gewerbegebiete Pomawiese I und Pomawiese II
1	Siedlungsnaher Bereiche mit intensiver Freizeitnutzung: Kleingartenanlagen westlich des Plangebiets
2	Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.
4	Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und nur vereinzelt gliedernden Landschaftsstrukturen
8	Feldlandschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart: Baumreihen mit extensiven Unterwuchs
8	Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung: Waldgebiet im Osten

Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Pomawiese III“ in Ober-Ramstadt

LANDSCHAFTBILD Sichtbarkeitsanalyse

M 1 : 3.000

Christina Nolden
M. A. Geographin
Stadt- und Landschaftsplanung

Schloßstraße 36
64625 Bensheim
Tel. 06251-704406
info@christinanolden.de

PLANUNGSSTAND: 18.03.2020
PLANGRÖSSE: DIN A 3
GEZEICHNET: CN

PROJEKT
B-Plan

BLATT
A 3