



Stadt Ober-Ramstadt

Bewertung des Landschaftsbilds

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach



Bearbeitet durch:

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

Bensheim, 15.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsraum.....	3
3.	Verfahren	5
4.	Potentiell beeinträchtigter Raum	6
4.1	Vorbelastungen.....	7
4.2	Landschaftstypen.....	8
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	9
4.4	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	10
5.	Zusammenfassende Bewertung.....	12

Anlage:

Sichtbarkeitsanalyse, Planmaßstab 1 : 10.000, Stand 15.12.2021

1. Allgemeines

Vorhaben	<p>Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Rohrbach der Stadt Ober-Ramstadt und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6,9 ha. Der bestehende Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ aus dem Jahr 1965 entspricht nicht mehr dem tatsächlichen und in den letzten Jahren entstandenen Bestand. Das Hauptziel des Bebauungsplans ist</p> <ul style="list-style-type: none">- die Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ an den vorhandenen baulichen Bestand,- die Ermöglichung von neuen Produktions- und Lagergebäuden im bestehenden Gewerbegebiet und- eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süd/West und in Richtung Süd/Ost (Rodauer Straße). <p>Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung von Vorschlägen im Rahmen der Dorfentwicklung (IKEK) für die Ortseingangsgestaltung der Rodauer Straße aus Richtung Süden. Durch eine Verkehrsberuhigung (Verschwenkung der Straße) soll eine Drosselung der Geschwindigkeit erzielt werden.</p> <p>Im nordöstlichen Bereich soll außerdem im Bereich der Parkplätze am Friedhof eine Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt werden.</p>
Zielsetzung des Gutachtens	<p>Das Orts- und Landschaftsbild stellt ein Schutzgut dar, für das ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Es ist nach § 1 Abs. 5 BauGB baukulturell zu erhalten und zu entwickeln und gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>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 Beeinträchtigungen ausgelöst werden.</p>

2. Planungsraum

Landschaftsraum	<p>Das Gebiet wird naturräumlich dem Hessisch-Fränkischen-Bergland in der Haupteinheit 145 Vorderer Odenwald und der Teileinheit 145.7 Lichtenberger Höhen zugeordnet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Auebereich des Rohrbachs mit einem Gebäudebestand der die südliche Ortslage Rohrbachs umfasst. Die geplanten Erweiterungsflächen schließen nach Süden an. Das Gelände fällt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen leicht ab und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 260 m bis ca. 250 m ü. NN</p> <p>Die topographische Karte gibt eine Übersicht zur Lage des Plangebiets im Raum. Anhand der Haupthöhenlinien mit Kuppenlagen und der Lage der</p>
-----------------	--

Siedlungs- und Waldbereiche wird der eingeschränkte Weitsichtbereich des Plangebiets ersichtlich.

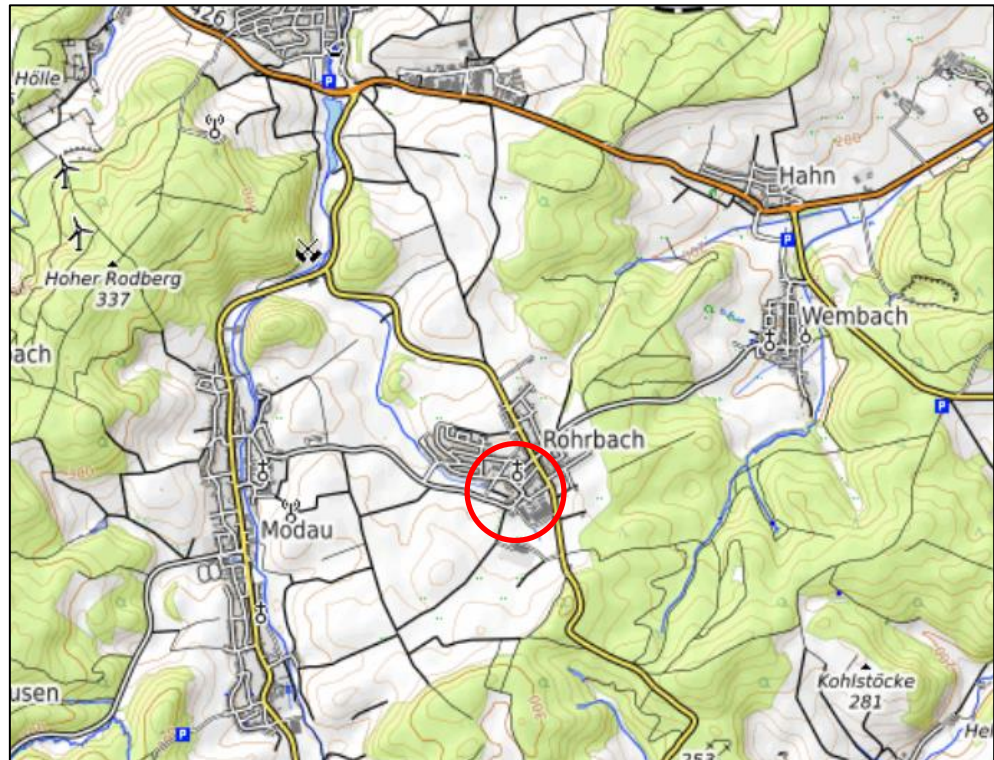


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets (Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Plangebiet

Das Gebiet ist durch die großflächige gewerbliche Nutzung der Firma Baier & Michels geprägt. Das Firmengelände besteht aus mehreren Gebäudekomplexen, deren Dächer nicht begrünt sind. Die Freiflächen sind zum größten Teil als Asphalt- oder Betondeckschichten, teilweise auch als Pflasterdecken ausgebildet. Vereinzelt kommen kleinere Grünflächen vor, die als Pflanzbeete oder Parkplatzbegrünung gestaltet sind. Im Osten des Firmengeländes ist eine größere Grünfläche, die für die Freizeitgestaltung der Mitarbeiter genutzt werden kann. Zum östlichen Fußweg ist sie mit einer Birkenreihe eingefasst. Vereinzelt kommen auch andere Baumarten, wie z.B. Kiefern vor. Die Nordöstlichen Parkplätze werden von einer Eibenhecke eingefasst. Ein Parkplatz im Süden wird zum östlich liegenden Fußweg von einer noch jungen Thujahecke begrenzt. Innerhalb des Plangebiets liegt der verrohrte Rohrbach. Dieser tritt im Süden des Firmengeländes an die Oberfläche und verläuft zwischen der Pferdekoppel und der Ackerfläche in Richtung Süden weiter. Westlich des Rohrbachs verläuft ein Wiesenweg. Im Osten wird er von Ufergehölzen gesäumt.

Der südliche Erweiterungsbereich des Plangebiets stellt aktuell eine verbrachte Ackerfläche dar an die sich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. Der Bereich im Westen wird derzeit als Pferdekoppel genutzt, die von umgebenden Baumreihen arrondiert wird. Östlich des Firmengeländes von

Baier und Michels verläuft ein Fußweg, der durch einen Grünstreifen von der Rodauer Straße getrennt wird.

Die östliche Grenze des Plangebiets bildet im Wesentlichen die Rodauer Straße mit einer Baumreihe hochstämmiger Laubbäume. Der für Vereinsgaragen vorgesehenen Teilbereich ist überwiegend eine Wiese. Südlich befinden sich die asphaltierte Zufahrt zum Friedhof und Pkw-Stellplätze.

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 - 300 m, WZ II mit 300 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 - 300 m und WZ II 300 m - 1.500 m (Luftbild-Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>)

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 beeinträchtigter 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 direkten Umfeld des Plangebiets sind Verschattungsbereiche in erster Linie aufgrund der bestehenden gewerblich genutzten Gebäudekomplexe mit nördlich anschließender Ortslage und der umgebenden Gehölz- und Waldflächen gegeben.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets ist durch die bewegte Topographie keine maßgebliche Fernsicht auf das Plangebiet möglich.

Die Verschattungsbereiche sind zunächst anhand der Höhengleichen und Lage der Wald- und Siedlungsflächen großflächig abgegrenzt. Im Rahmen einer Ortsbegehung (11.12.2021 und 15.12.2021) wurden Sichthindernisse wie z.B. größere Gehölzbestände und Baumreihen erfasst und berücksichtigt.

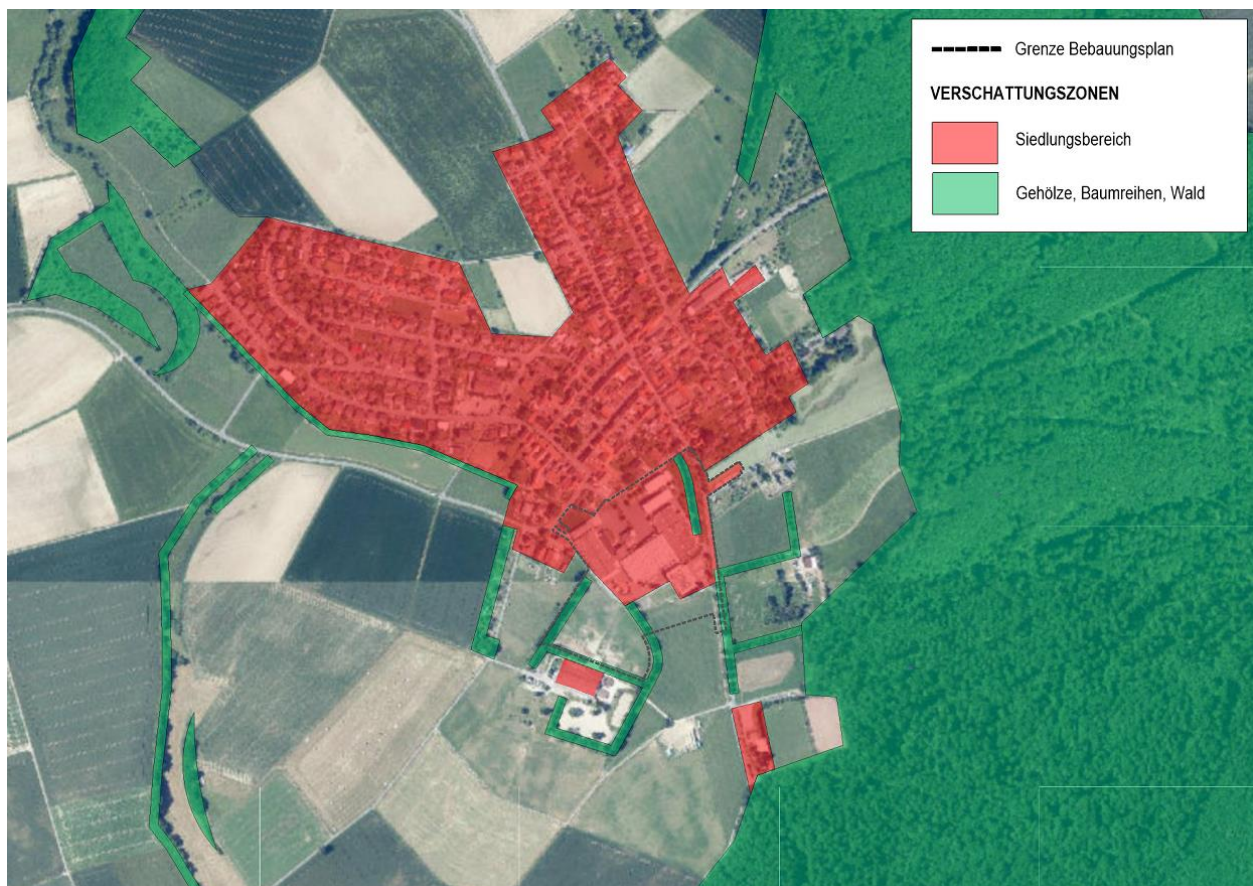


Abbildung 3: Lage des Plangebiets mit umliegenden Sicht- und Verschattungsbereichen



Abbildung 4: Blick vom südlich gelegenen Waldrandbereich auf das Plangebiet mit Rodauer Straße und Silagelagerfläche



Abbildung 5: Blick von der Rodauer Straße auf das westlich gelegene Plangebiet



Abbildung 6: Blick auf die freie Feldflur südlich des erweiterten Geltungsbereichs mit Gewerbehallen, ruderalen und intensiv genutzten Ackerflächen



Abbildung 7: Gehölzreihe zwischen Pferdekoppel und Wirtschaftsgebäude des Reiterhofs



Abbildung 8: Pferdekoppel westlich des Rohrbachs mit Wirtschaftsweg und Gehölzbestand entlang des Rohrbachs und Gewerbegebiet im Hintergrund

4.1 Vorbelastungen

Das Bild der Landschaft im Plangebiet wird in erster Linie von monostrukturierten Acker-, Grünland- und Waldflächen geprägt.

Das Landschaftsbild wird am südlichen Ortseingangsbereich Rohrbachs optisch sehr deutlich von bestehenden Gewerbehallen dominiert und durch die Verkehrsflächen der höhergelegenen

Rodauer Straße geprägt. Die westlich des Rohrbachs folgenden Pferdekoppeln stellen aufgrund der intensiven Nutzung weitgehend unbegrünte Flächen offenen Bodens dar. Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Reiterhofs wird zur Lagerung von Silageballen genutzt.

Als maßgebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind somit in erster Linie die

- mehrgeschossigen Gewerbegebäude
- fehlende Ortsrandeingrünung
- weitgehend ausgeräumte Feldflur
- Silagelagerfläche südlich des Plangebiets
- Straßentrasse der Rodauer Straße
- Pferdekoppeln ohne Vegetationsdecke

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- und Gewerbegebiete	Ortslage Rohrbach mit südlich anschließendem Gewerbegebiet als großflächiger Verschattungsbereich.
Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild: Bereiche, in denen die naturraumtypische Eigenart zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist.		
1	Innerörtliche Bereiche mit guter Durchgrünung bzw. meist siedlungsnahen Bereichen mit intensiver Freizeitnutzung	Wohngebiete außerhalb der historisch gewachsenen Ortslage, Kleingartenanlage westlich des Plangebiets, Pferdehof mit Koppeln, Silagelager, Vereinsgelände
2	Feldlandschaft ohne naturraumtypische Eigenart mit ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.	landwirtschaftlich genutzte Flächen

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)

4	Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einzelnen gliedernden Landschaftsstrukturen mit fortgeschrittener Normierung.	Überwiegend Grünland mit geringem Anteil an Gehölzen und linearen und flächigen Verschattungsbereichen
4	Historisch gewachsene Ortslage mit landschaftstypischer Bauweise und Siedlungsstruktur.	Historische Ortslage
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 Biotoptypen.	Überwiegend Grünland mit hohem Anteil an Gehölzen, lineare und flächige Verschattungsbereiche
8	Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung.	Waldgebiet im Osten und Süden, großflächiger Verschattungsbereich

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von rund 6,5 ha ein, die den Wertebereichen 0, 1 und 2 zuzuordnen ist (Anlage Sichtbarkeitsanalyse). Der Großteil des umgebenden Landschaftsraums weist eine mittlere Empfindlichkeit auf.

Die rund 3,5 ha große bestehende Gewerbefläche im Norden und das Waldgebiet im Osten und Süden stellen großflächige Verschattungsbereiche dar, die als Sichthindernisse identifiziert werden.

Der landschaftsästhetische Eigenwert und die Schutzwürdigkeit der umgebenden Landschaft ist vor allem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung mit einem Lagerplatz für Silageballen, der anschließenden Ortslage mit bestehendem Gewerbegebiet, anschließenden Verkehrsflächen und den umliegenden siedlungsnahen Bereichen mit intensiver Freizeitnutzung (SV 1955 Rohrbach eV, Waldenserhof, Kleingartenanlagen) 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 und als Pferdeweide genutzt werden und deren Erscheinungsbild so bleiben wird, wie er sich momentan darstellt. Die umgebenden Gehölzbestände mit überwiegend reihigem Baumbestand werden voraussichtlich bestehen bleiben. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets ist in Bezug auf das Landschaftsbild nicht abzusehen.

4.4 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet ausgewiesen mit geplanten Bauhöhen im GE 1 von max. 35 m im GE 2 von max. 23 m. Auf einer Länge von rund 50 m wird der Rohrbach verdolt und die Maßnahmenflächen sind als Gewässerrandstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Östlich der Rodauer Straße wird der Bebauungsplan „Am Friedhof Rohrbach“ überplant und eine überbaubare Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt.

Die Verdeutlichung der Planungsintention zeigt in *Abbildungen 9 und 10*, dass die geplanten Gebäude im Osten an die Gebäudehöhen des bestehenden Gewerbegebiets (GE 1) angepasst werden. Für das Baufenster im westlichen Teil des Plangebiets (GE 2) sieht die Planung an die Umgebung angepasste wesentlich niedrigere Gebäudehöhen vor. Die maximale Höhe baulicher Anlagen, die in Bezug auf den Weitsichtbereich des Planungsvorhabens relevant ist, liegt somit bei 288,76 m üNN.

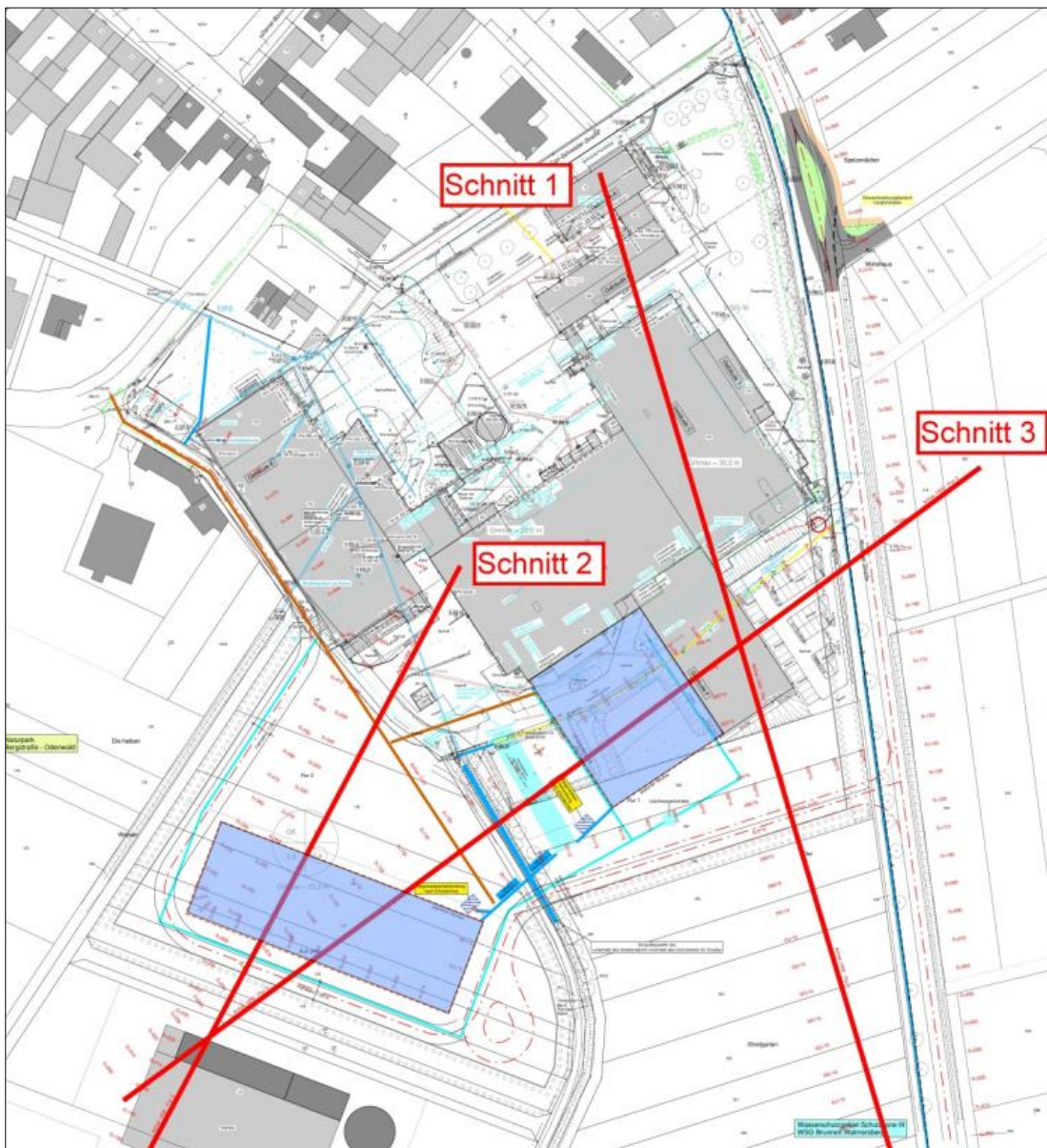


Abbildung 9: Schnitlinien zur Vorhabenplanung, unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention, verändert nach BIT Ingenieure AG, Öhringen, Juli 2021

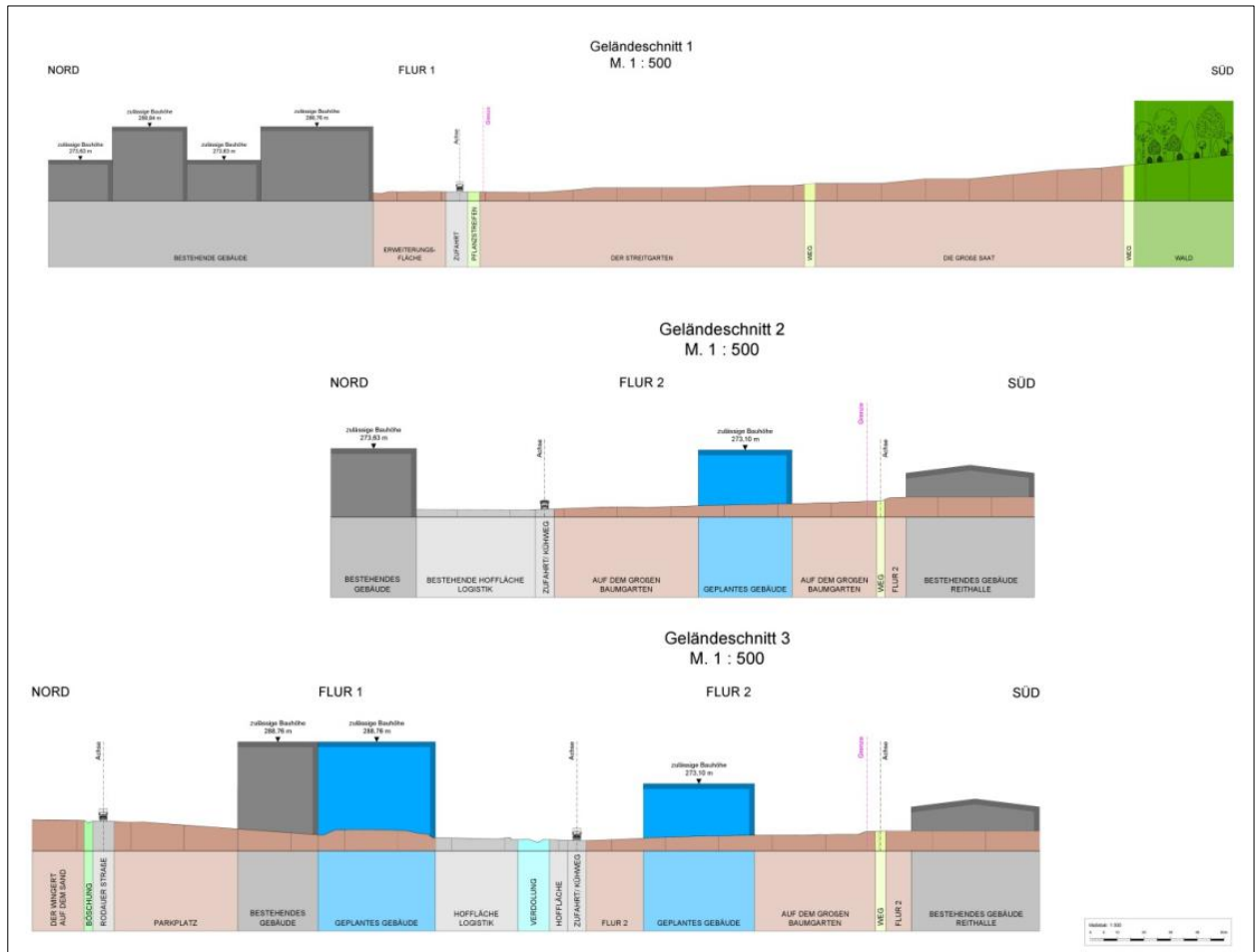


Abbildung 10: Geländeschnitte zur Vorhabenplanung, unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention, verändert nach BIT Ingenieure AG, Öhringen, Juli 2021

Landschaftsbildrelevante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen in Anpassung an den Gebäudebestand, die Umgebung und Topographie.
- Dauerhafte und fachgerechte Begrünung der Dachflächen in extensiver Form mit positivem Effekt auf das Landschaftsbild, hier: Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 60 m². Im Bereich GE 1 sind mindestens 25 % der Dachflächen und im Bereich GE 2 sind 100% der Dachflächen zu begrünen.
- Planungsrechtliche Sicherung des landschaftsbildrelevanten Gehölzbestands innerhalb des Plangebiets, hier: Grünfläche innerhalb des Plangebiets mit Rasenflächen, Strauchgruppen sowie einer Baumreihe im Osten des Geltungsbereichs.
- Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung, Strukturierung, Abschirmung der geplanten Gewerbefläche und Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild, hier: Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer 5,50 m breiten Baumhecke aus heimischen Baum- und Straucharten gem. zeichnerisch festgesetzter „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

- Anpflanzungen und dauerhafter Unterhalt heimischer Bäume und Sträucher im Bereich der Gewässerrandstreifen des verdolten Abschnitts des Rohrbachs. Ausgefallener Bewuchs und lückiger Bestand ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- Empfehlung für die Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen für die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet nach der vorgegebenen Auswahlliste.
- Minimierung der Fernwirkung baulicher Anlagen durch Ausschluss spiegelnder Werkstoffe zur Fassadengestaltung.
- Begrenzung der Lage, Höhe, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen.

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 im Anschluss an den Gewerbestand an dieser Stelle sinnvoll, da der Bereich bereits entsprechend baulich vorgeprägt und die äußere Erschließung gesichert ist. Dennoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens weitere landnutzungsuntypische Gebäudekomplexe das Landschaftsbild beeinträchtigen. Demgegenüber ist der Untersuchungsraum aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und den überwiegend mittleren Wertstufen der Landschaftsräume in seiner Empfindlichkeit eingeschränkt.

Der Blick von der höchsten Kuppenlage im **Norden** Rohrbachs bietet aufgrund der erhöhten Ortslage keine Fernsicht auf das Plangebiet.

(Abbildung 11)



Im **Osten und Süden** beendet ein großflächiges Waldgebiet die ästhetische Fernwirkung des Gewerbegebietes.

(Abbildung 12)



Vom **Waldrand im Süden** ist ein freier Blick auf das Plangebiet möglich.

(Abbildung 13)



Aufgrund der Topographie ist der Blick auf das Gewerbegebiet von **Südwesten** möglich. Gehölze und der vorgelagerte Reiterhof stellen hier sichtverschattete Flächen dar.

(Abbildung 14)



Von **Westen** ist der Blick auf das Gewerbegebiet durch Lücken der Gehölzreihen nur teilweise möglich.

(Abbildung 15)



Die an die **Carl-Schneider-Straße** anschließende Bebauung stellt sichtverschattete Flächen dar, in denen Hindernisse wie Gebäude oder Bäume den Blick des Betrachters verstellen.

(Abbildung 16)



Die bestehende hohe Gebäudehalle des GE 1 beeinträchtigt das Landschaftsbild im Nahbereich durch die unbegrünte, dominante Gebäudekubatur.

(Abbildung 17)



- Das bestehende 35 m hohe Gebäude des GE 1 entfaltet nach Süden und Westen eine Fernwirkung. Der freie Blick von Süden auf die Gebäudehalle ist aufgrund einer fehlenden Ortsrandeingrünung erheblich. Durch den Bau einer weiteren Gebäudehalle innerhalb des GE 1 nimmt die Dominanz der Baukörper am südlichen Ortseingangsbereich zu. Die negative Wirkung wird jedoch durch die geplanten Ortseingrünungsmaßnahmen gemindert werden.
- Durch die weitere bestehende und geplante Bebauung des Plangebiets werden aufgrund der Bauhöhen, der bewegten Topographie und umgebenden Gehölzbestände Weitsichtbereiche nicht erheblich beeinträchtigt.
- Die Gebäudekörper des GE 2 werden durch die begrenzten Höhenfestsetzungen und den umlaufenden etablierten Gehölzbestand auch im Nahbereich keine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbild darstellen.
- Gehölzbestände, die planungsrechtlich durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden, sowie Festsetzungen zur Pflanzung von umgebenden Baumhecken gewährleisten eine etablierte Ortsrandeingrünung.
- Eine dauerhafte und fachgerecht ausgeführte Extensivbegrünung von Dachflächen begünstigt in Verbindung mit einer landschaftsverträglichen Fassadengestaltung der Baukörper die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft.
- Nach der Verdolung des Rohrbachs sind im Bereich der Gewässerrandstreifen der ausgefallene Bewuchs und lückige Bestände durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Durch die Anpflanzungen und den dauerhaften Unterhalt mit heimischen Bäumen und Sträuchern wird der Landschaftscharakter des Gewässerlaufs erhalten und die Verdolung nur im Nahbereich wahrnehmbar sein.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verbundene Erweiterung eines bestehenden Firmengeländes, die Lage der Erweiterungsfläche ohne maßgebliche Beeinträchtigung von Weitsichtbereichen, die in Anpassung an den Bestand begrenzte Gebäudehöhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen, die Sicherung von Gehölzbeständen und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung führen in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzschaffung zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft.