



**Gutachten
zur Bewertung der
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
im Rahmen der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost
des Bebauungsplanes „Am Schellenberg“,
Stadt Hungen, OT Nonnenroth**

Datum Erstellung:

12.03.2018

Ausfertigung: 1

Bearbeiter:

H. Müller, Dipl.-Geogr.

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Inhalt

1. Veranlassung und Aufgabenstellung.....	3
2. Rechtsgrundlagen	7
2.1 Darstellung des Baugesetzbuches (BauGB).....	7
2.2 Darstellung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)	7
3 Begründung.....	8
3.1 Standortbeschreibung	8
3.2 Lage des Standortes innerhalb der vom umgebenden Gelände, Siedlungsstrukturen sowie Wald, Hecken-, Grünland- und Gartenstrukturen beeinflussten Landschaft.....	15
4 Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	16
5 Empfehlungen zur Eingriffsminimierung.....	17
6 Verfahren.....	18
7 Fazit.....	22
8 Literatur	23
10 Anlagen.....	23
Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	3
Abb. 2 Übersicht über den geplanten Vorhabensstandort mit Umgebungsbereich des Untersuchungsraumes, Grundlage: Topogr. Karte, M. 1 : 25.000	6
Abb. 3 Ansicht des nördlichen und zentralen Planungsgebietes in Richtung Süden	10
Abb. 4 Ansicht des südlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten	11
Abb. 5 Ansicht des nordwestlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten.....	12
Abb. 6 Ansicht des westlichen Planungsgebietes in Richtung Nordosten	13
Abb. 7 Ansicht des östlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten	14



Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: Natureg

Legende

- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Hungen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ im Ortsteil Nonnenroth einer 3. Änderung zu unterwerfen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nach Osten bis zum Rand der „Grünberger Straße“ erweitert, um diesen ergänzten Geltungsbereich in die Neuordnung des Bebauungsplanes „Am Schellenberg“ einzubinden und um die Art

und das Maß der baulichen Nutzung an gewünschte Strukturen der Kommune anzupassen. Weiterhin wurde der nordwestliche Randbereich kleinräumlich nach Nordwesten erweitert, um die geplanten Grundstücksgrößen in diesem Bereich geringfügig zu vergrößern.

Darüberhinaus wurde aus verkehrerschließungstechnischen Gründen der östliche Teil der bestehenden örtlichen Erschließungsstraße „Am Wald“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich aufgenommen, da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu einem erheblichen Teil über die bestehende Straße „Am Wald“ erfolgen wird.

Derzeit ist der südwestliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des o. a. Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und der nördliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des o. a. Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der nördliche randliche Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des o. a. Bebauungsplanes (eine nördliche Bauzeile entlang der gepl. Erschließungsstraße) ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt und soll im Rahmen eines nördlichen Randbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Innerhalb des östlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes, der derzeit als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, hat sich in den vergangenen ca. 25 Jahren eine Gewerbebrache entwickelt, da die Nutzung der in diesem Bereich bestehenden ehemaligen Discothek mit deren Nebenanlagen und Stellflächen vor ca. 25 Jahren aufgegeben wurde und seitdem verfallen ist.

Ein Vorhabenträger ist bereit, die verfallenen Bestände der ehemaligen Discothek zurückzunehmen und die betroffene Fläche in Form einer gemischten Bebauung (Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen.

Ausschließlich der nordöstlichste Teilbereich soll weiterhin als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt bleiben.

Ziel (Planziel) der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes ist daher

- innerhalb des zentralen nordwestlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 41 (Straßenparzelle), 64 (Straßenparzelle), 65/1, 65/4 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/9 und 66 (Teilfl.) der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer Wohnbebauung dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen
- innerhalb des zentralen nordöstlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die Änderung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) in Mischgebiet (MI) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 65/2, 65/4 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/8 , 67/1 und 67/2 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth, um mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Bauland im Innenbereich der Ortslage neu zu schaffen, dass zur Entwicklung einer Wohnbebauung und einer gewerblichen Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen soll, um das betroffene Gebiet einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen
- innerhalb des randlichen westlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes innerhalb der Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 60, 61, 62, 63 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth die Nachverdichtung des betroffenen Gebietes, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt ist und weiterhin festgesetzt bleiben soll
- innerhalb des randlichen nordwestlichen Teiles des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes der Einbezug einer nördlichen Bauzeile nordwestlich entlang der geplanten Erschließungsstraße Planstraße A (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt) sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.) infolge einer Festsetzung des betroffenen Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

- innerhalb des randlichen nordöstlichen Eckbereiches des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes die weitere Festsetzung des bestehenden Gewerbegebietes sowie der Ausbau der Erschließung in Verbindung mit einer Neuordnung von Flurstücken innerhalb der Flurstücke 68 und 69 infolge der weiteren Festsetzung des betroffenen Gebietes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne Ausgleichsfläche): ca. 39.776 qm.



 **Planungsgebiet**

Übersichtskarte 1 : 25000

Abb. 2 Übersicht über den geplanten Vorhabensstandort mit Umgebungsbereich des Untersuchungsraumes, Grundlage: Topogr. Karte, M. 1 : 25.000

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes für den in Änderung/Neuaufstellung Teil Ost befindlichen Bebauungsplan „Am Schellenberg“ der Stadt Hungen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nonnenroth wurde zur Beurteilung des Eingriffes in das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet eine Untersuchung der Beeinflussung des Landschaftsbildes innerhalb des betroffenen Bereiches im zu entwickelnden Bebauungsplangebiet durchgeführt.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Darstellung des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die **Landschaft** und die biologische Vielfalt und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.

2.2 Darstellung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere nach Maßgabe der Grundsätze zu verwirklichen, die in § 1 BNatSchG aufgeführt sind, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 BNatSchG ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.

Im Rahmen der Darstellung der o. a. Grundsätze gemäß § 1 BNatSchG wird auch der Grundsatz zur Vermeidung der Beeinträchtigung der **Landschaft** aufgeführt.

So sind Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

3 Begründung

3.1 Standortbeschreibung

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes Nr. 12.30 „Am Schellenberg“ werden in der Gemarkung Nonnenroth wie folgt abgegrenzt:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 1/2 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 1/3 (Straßenparzelle), 15 (Teilfl.), 16 (Teilfl.), 17 (Teilfl.), 18 (Teilfl.), 19 (Teilfl.), 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/1, 40/4 (Teilfl.), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 60, 61, 62, 63, 64 (Straßenparzelle), 65/1, 65/2, 65/4 (Straßenparzelle), 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 66, 67/1, 67/2, 68, 69 und 73 der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth.

Die Flurstücke 35 (Teilfl.) (Wegeparzelle), 41 (Straßenparzelle), 42/1 (Teilfl.) (Straßenparzelle), 64 (Straßenparzelle) und 65/4 (Straßenparzelle) der Flur 2 der

Gemarkung Nonnenroth. werden im Zuge der Erschließung für die Medien Abwasser, Wasser, Energie und Telekom bzw. zum vollständigen verkehrlichen Ausbau genutzt.

Das Bebauungsplangebiet wird

- südwestlich durch die Flurstücke 38 (Teilfl.), 39 (Teilfl.), 40/4 (Teilfl.), 40/2, 42/1 (Straßenparzelle), 56, 57, 58 und 59
- nordwestlich durch die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 35 (Wegeparzelle), 37
- nordöstlich durch die Waldparzelle (Gemarkung Nonnenroth, Flur 3 Flurstück 2) und
- südöstlich durch die Straßenparzellen 70, 71 und 72 (alle Straßenparzellen der „Grünberger Straße“ - L 3007)

der Flur 2 der Gemarkung Nonnenroth begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Nonnenroth.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne Ausgleichsfläche): ca. 39.776 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Hungen wurde im Planungsgebiet für die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- im südwestlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- im nordwestlichen bis zentralen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.
- im nordöstlichen bis zentralen Teil Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und
- im nordöstlichen Randbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO.

Innerhalb des nördlichen und zentralen Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes existiert eine Gewerbebrache aus den Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen einer ehemaligen Discothek. Die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Discothek sollen zurückgenommen werden.



Abb. 3 Ansicht des nördlichen und zentralen Planungsgebietes in Richtung Süden

Landschaftsbildbewertung zum Bebauungsplan „Am Schellenberg“

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes befindet sich Wohnbebauung.



Abb. 4 Ansicht des südlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten

Der nordwestliche randliche Teil des Planungsgebietes wird als Grünland mit vereinzeltem Obstbaumbestand genutzt.



Abb. 5 Ansicht des nordwestlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten

Landschaftsbildbewertung zum Bebauungsplan „Am Schellenberg“

Der westliche/zentrale Teil des Plangebietes wird durch rundlich bestehende Mischbebauung und die nordöstlich ausschließende Gewerbebrache bestimmt.



Abb. 6 Ansicht des westlichen Planungsgebietes in Richtung Nordosten

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des o. a. Bebauungsplanes befindet sich gemischte Bebauung aus teilweiser Wohnbebauung und teilweiser gewerblicher Nutzung (eine Halle zum Standort und zur Pflege von Oldtimer-Fahrzeugen sowie eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbebrache). Dieser Teil des Geltungsbereiches soll entsprechend des Bestandes als Mischgebiet festgesetzt werden.



Abb. 7 Ansicht des östlichen Planungsgebietes in Richtung Nordwesten

Im nordöstlichen Randbereich existiert innerhalb der Flurstücke 68 und 69 der Flur 2 eine gewerbliche Nutzung als Tanklager. Dieser gewerblichen Nutzung entsprechend, sollen diese beiden Flurstücke weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Im Südosten des Plangebietes verläuft die „Grünberger Straße“ (Landesstraße 3007) mit weiterhin folgender Wohnbebauung. Nordöstlich des Geltungsbereiches folgt das Waldgebiet nordöstlich der Ortslage Nonnenroth. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich intensiv genutztes Grünland mit vereinzelt Obstbäumen, an das sich das Ferienhausgebiet Nonnenroths anschließt.

3.2 Lage des Standortes innerhalb der vom umgebenden Gelände, Siedlungsstrukturen sowie Wald, Hecken-, Grünland- und Gartenstrukturen beeinflussten Landschaft

Die Planungsfläche für die Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Nonnenroth, Flur 2 und umfasst den bestehenden vollständigen Siedlungsteil der nordöstlichen Ortslage Nonnenroth nordwestlich der Landesstraße 3007 („Grünberger Straße“) beiderseits der „Bergstraße“ bis zum Waldrand im Nordosten einschließlich einer aus dem im Nordwesten anschließenden Grünland bislang un bebauten Zeile.

Der Planungsstandort liegt im Mittel in einer Höhe zwischen ca. 210 m und 190 m ü. NN.

Die Nachbarflächen des Planungsstandortes bestehen

- im Südwesten aus der zentralen Ortslage Nonnenroth,
- im Südosten des Plangebietes mit dem Verlauf der „Grünberger Straße“ (Landesstraße 3007) mit weiterhin folgender Wohnbebauung der anschließenden Ortslage Nonnenroth,
- im Nordosten und Norden aus dem Waldgebiet nordöstlich der Ortslage Nonnenroth,
- im Nordwesten aus intensiv genutztem Grünland mit vereinzelt teilweisen Streuobstbestand, an das sich das Ferienhausgebiet Nonnenroth und weiterhin der Wald anschließt.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem relativ hohen Waldanteil im Norden und Westen sowie mit einem relativ hohen Grünlandanteil im Süden und Südwesten und hohem ackerbaulich genutztem Anteil im Osten und Südosten der umgebenden Landschaft. Insbesondere der Grünlandanteil im Süden und Südwesten verfügt über eine erhebliche Größe an Streuobststrukturen, die die Landschaft gliedern.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches (entlang des nach Norden weiter ansteigenden Waldes nördlich der Straße „Am Wald“) wird dessen höchster Punkt in hoher Hanglage des „Schellenberges“ erreicht (ca. 210 m ü. NN). Das Gelände des Geltungsbereiches fällt im nordwestlichen Teil von Nordosten in Richtung Südwesten und steigt nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze wieder in nordwestlicher Richtung an. Unmittelbar südlich des Waldrandes beginnt die Talbildung eines trockenen – ausschließlich temporär periodisch entwässernden - Nebentales des Hubbaches, die sich in südwestlicher Richtung in die zentrale Ortslage Nonnenroth bewegt, das Ortszentrum durchläuft und südwestlich der Ortslage Nonnenroth mit dort ständiger Wasserführung in das Tal des Hubbaches mündet (ca. 170 m ü. NN). Das Trockental ist innerhalb der oberen 300 m Länge in einer Breite von ca. 125 m un bebaut, bevor die örtliche Überbauung der zentralen Ortslage Nonnenroth beginnt und bis zu 600 m in südwestlicher Richtung reicht. Anschließend folgt in den Tallagen frische Grünlandnutzung (mit teilweisen Streuobstbeständen), im Bereich

der nachfolgenden relativ flachen Gegenhängen im Westen und Südwesten - nach ca. 1200 m bis 1800 m Entfernung - ackerbauliche Nutzung sowie in den anschließenden steileren Lagen Wald.

Nördlich der Ortslage Nonnenroth grenzt ausschließlich Wald unmittelbar an.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt im südöstlichen Teil von Nordwesten in Richtung Südosten zu einem Nebental der Horloff ab, bevor – markant - nach der Höhe „Harzberg“ und dessen Ausläufer mit der Ortslage Villingen die Horloffsenke nach Osten anschließt. Die Ortslage Nonnenroth umfasst in südöstlicher Richtung bis zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze an der L 3007 („Grünberger Straße“) ca. 150 m und reicht weitere ca. 200 m bis zum südöstlichen Ortsrand, bevor in südöstlicher Richtung relativ ebene ackerbauliche Nutzung eintritt.

4 Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die geplante Bebauung stellt eine relativ geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da das Baugebiet unmittelbar nördlich und nordöstlich an Wald grenzt sowie im Osten, Südosten, Süden und Südwesten unmittelbar an weitere Siedlungsteile der Ortslage Nonnenroth angrenzt.

Ausschließlich im Westen und Nordwesten ergeben sich im Nahbereich Sichtbezüge infolge des nach Westen und Nordwesten an den Geltungsbereich anschließenden Grünlandes.

Die Stärke der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Größe des Sichtfeldes, aus der Stärke der jeweiligen Sichtkonzentration und aus der Vorbelastung der Landschaft durch bereits existierende Bebauung.

Infolge der Beschreibung des Landschaftsbildes ergibt sich die größte Sichtwirkung in westlicher und nordwestlicher Richtung. In die weiteren Richtungen bestehen keine Sichtbezüge.

So ist im Osten, Südosten, Süden und Südwesten die Sicht durch an den Geltungsbereich unmittelbar anschließende Siedlungsteile der Ortslage Nonnenroth unmittelbar begrenzt.

Im Norden und Nordosten existieren keine Sichtbezüge infolge des unmittelbaren Anschlusses des Waldes an das Plangebiet.

Ausschließlich im Westen und Nordwesten ergeben sich einerseits im Nahbereich Sichtbezüge infolge des nach Westen und Nordwesten an den Geltungsbereich anschließenden Grünlandes bis zu einer max. Entfernung von 300 m durch die dann bestehende Bebauung der Ferienhaussiedlung Nonnenroth, an die weiterhin der Wald anschließt.

Wald und Siedlungsbereiche der Ortslage Nonnenroth verhindern weitere Sichtkontakte.

Sichtfelder zum Plangebiet entstehen ausschließlich nur noch im Westen im Bereich des Gegenhanges westlich des Tales des Hubbaches nach 1.200 m Entfernung. Hier bietet das ackerbaulich genutzte relativ flach ansteigende Gelände eine größere Freifläche, die eine Sichtbeziehung bis 1.800 m Entfernung zulässt, bevor der anschließende Wald die weitere Sicht verschattet.

5 Empfehlungen zur Eingriffsminimierung

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfordert trotz der relativ kleinen betroffenen Fläche eine weitestgehende Minimierung dieser Beeinträchtigung durch Eingrünung des Baugebietes in Form von Anpflanzungen einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher zwecks Sichtschutz.

Die Anpflanzungen sollen in strukturreicher Form erfolgen, um eine Anpassung an die vorhandene kleinräumliche Landschaft zu ermöglichen.

Zur Minimierung des Eingriffes werden darüber hinaus folgende Empfehlungen gegeben:

- Einheimische standortgerechte Obstbäume der Arten Apfel, Pflaume und Kirsche sollten am nordwestlichen und nordöstlichen Rand und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes angepflanzt werden;
- Die Anpflanzung sollte in unregelmäßigen Entfernungen voneinander, „ohne System“ vorgenommen werden, um eine Anpassung an das Landschaftsbild zu gewährleisten;
- Die Farbgebung der Fassaden sollte in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben) ausgeführt werden;
- Die Farbe der Dächer sollte in roten (ziegelroten), nicht glänzenden, Farbtönen gehalten werden.

6 Verfahren

Es wurde eine Sichtfeldanalyse mithilfe eines GIS-generierten 3D-Höhenmodells durchgeführt, die den theoretischen Sichtbezug ergab. Auf dieser Basis wurden Ausschlussflächen durch empirisch gewonnene Sichteindrücke vor Ort ermittelt (Sichtfeldbegrenzung durch Baumreihen, Gebäude, Höhenzüge o.ä.).

Berechnung der Zusatzbewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Biotopwertverfahren

Formel zur Berechnung des Punktwertes der Zusatzberechnung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (als Negativwert zur Biotopwertdifferenz zu addieren)

Grundformel mit Orientierungsfaktor 0,1:

$$\frac{100 * 0,1}{\text{Entfernung [m] (100 m-Intervall-Radius)}} * \frac{\text{Beeinträchtigte Fläche des 100 m - Intervall-Radius [m}^2\text{]}}{\text{Fläche des 100 m - Intervall-Radius [m}^2\text{]}}$$

Berechnung der Zusatzbewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Objekt: 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes „Am Schellenberg“ für dominierendes allgemeines Wohnen, für weitere gemischte Bebauung und für einen kleinteiligen Bereich Gewerbe in der Gemarkung Nonnenroth (Stadt Hungen)

Berechnung des Faktors:

1. Raum- (Landschafts-) typ:

Kleinräumliche Kulturlandschaft 0,125 Punkte

2. Objektgruppe:

Bauleitplanung (3,75 ha – 4,00 ha) 1,275 Punkte

3. Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz

Eingriffsminimierung:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung (17-23 Jahre) 0,125 Punkte

4. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gestaltung der Bebauung:

Wohnbebauung ohne landschaftstypische Gestaltung, ein- bis zweigeschossig 0,125 Punkte

1,525 Punkte : 3 = 0,508 Punkte
+ 0,125 Punkte

0,633 Punkte

Flächengewichtete Berechnung:

100 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{100 \text{ m}} = 0,6330$	$0,6330 * 29.870 \text{ m}^2 = 18.908 \text{ Punkte}$
200 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{200 \text{ m}} = 0,3165$	$0,3165 * 42.878 \text{ m}^2 = 13.571 \text{ Punkte}$
300 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{300 \text{ m}} = 0,2110$	$0,2110 * 9.651 \text{ m}^2 = 2.036 \text{ Punkte}$
1200 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1200 \text{ m}} = 0,0528$	$0,0528 * 6.376 \text{ m}^2 = 337 \text{ Punkte}$
1300 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1300 \text{ m}} = 0,0487$	$0,0487 * 32.000 \text{ m}^2 = 1.558 \text{ Punkte}$
1400 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1400 \text{ m}} = 0,0452$	$0,0452 * 34.500 \text{ m}^2 = 1.559 \text{ Punkte}$
1500 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1500 \text{ m}} = 0,0422$	$0,0422 * 37.300 \text{ m}^2 = 1.574 \text{ Punkte}$
1600 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1600 \text{ m}} = 0,0396$	$0,0396 * 39.800 \text{ m}^2 = 1.576 \text{ Punkte}$
1700 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1700 \text{ m}} = 0,0372$	$0,0372 * 41.212 \text{ m}^2 = 1.533 \text{ Punkte}$
1800 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1800 \text{ m}} = 0,0352$	$0,0352 * 35.004 \text{ m}^2 = 1.232 \text{ Punkte}$
1900 m-Radius	$\frac{100 * 0,633}{1900 \text{ m}} = 0,0333$	$0,0333 * 954 \text{ m}^2 = 32 \text{ Punkte}$

43.916 Punkte

Herleitung des Faktors zur Berechnung der Zusatzbewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung des Biotopwertverfahrens

Einordnung des Objekts innerhalb von vier Hauptcharakteren:

1. Raum- (Landschafts-) typen

1.1. Urban geprägte Landschaft	0,025 Punkte
1.2. Ausgeräumte Kulturlandschaft	0,075 Punkte
1.3. Kleinräumliche Kulturlandschaft	0,125 Punkte
1.4. Naturnahe Landschaft	0,175 Punkte

2. Objektgruppen

2.1. Einzelobjekte (Häuser, Höfe) und kleinere flächenhafte Eingriffe unter 10 m Höhe

2.2. Turmobjekte, Hohe Objekte (Hochhäuser) über 10 m Höhe

2.3. Lineare Objekte (Straßen- und Schienenobjekte)

**2.4. Siedlungen und große flächenhafte Eingriffe
(Bauleitplanungen, Planfeststellungsverfahren)**

2.1. Einzelobjekte (Häuser, Höfe) und kleinere flächenhafte Eingriffe unter 10 m Höhe

0 - 100 m ² (ohne Fundament)	0,0000 Punkte
100 - 250 m ² (ohne Fundament)	0,0125 Punkte
0 - 1000 m ² (mit Fundament)	0,0250 Punkte
1000 - 3000 m ² (mit Fundament)	0,0750 Punkte
über 3000 m ² (mit Fundament)	0,125 Punkte

2.2. Turmobjekte, Hohe Objekte über 10 m Höhe

unter 100 m ²	0,175 Punkte
100 - 500 m ²	0,225 Punkte
500 - 1000 m ²	0,275 Punkte
über 1000 m ²	0,325 Punkte

2.3. Lineare Objekte (Straßen- u. Schienenobjekte)

Wertigkeit geringer als Landesstraße/eingleisige Schienentrasse	0,375 Punkte
Landesstraße/zwei- und dreigleisige Schienentrasse	0,425 Punkte
Bundesstraße/viergleisige Schienentrasse/ICE-Trasse ebenerdig	0,475 Punkte
Autobahn/Kraftfahrstraße (mehrspr.)/ICE-Trasse (> 5 m Höhe)	0,525 Punkte

**2.4. Siedlungen und große flächenhafte Eingriffe
(Bauleitplanungen, Planfeststellungsverfahren)**

< 0,5 ha	0,575 Punkte
0,50 - 0,75 ha	0,625 Punkte
0,75 - 1,00 ha	0,675 Punkte
1,00 - 1,25 ha	0,725 Punkte
1,25 - 1,50 ha	0,775 Punkte
1,50 – 1,75 ha	0,825 Punkte

3. Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung

**3.1. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung
(3 - 9 Jahre)** 0,025 Punkte

**3.2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung
(10 - 16 Jahre)** 0,075 Punkte

**3.3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung
(17 - 23 Jahre)** 0,125 Punkte

**3.4. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung
(24 - 30 Jahre)** 0,175 Punkte

**3.5. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz Eingriffsminimierung
(über 30 Jahre)** 0,500 Punkte

4. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gestaltung der Bebauung

**4.1. Landschaftstypische Wohnbebauung und landschaftstypische
landwirtschaftliche Bebauung** 0,025 Punkte

**4.2. Wohnbebauung und landwirtschaftliche Bebauung ohne
landschaftstypische Gestaltung, ein- bis zweigeschossig** 0,125 Punkte

4.3. Wohnbebauung mehrgeschossig 0,175 Punkte

4.4. Gewerbebebauung 0,225 Punkte

4.5. Industriebebauung 0,275 Punkte

7 Fazit

Die geplante Bebauung (vor allem Allgemeines Wohngebiet) in Umsetzung der 3. Änderung/Neuaufstellung Teil Ost des Bebauungsplanes „Am Schellenberg“ im Ortsteil Nonnenroth der Stadt Hungen wird das Landschaftsbild relativ gering beeinträchtigen.

Grundlage der relativ geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist einerseits, dass das betroffene Plangebiet zu großen Teilen bereits einer Bebauung unterliegt und andererseits die unmittelbare Angrenzung der geplanten Bebauung im Norden und Nordosten an Wald sowie die unmittelbare Angrenzung der geplanten Bebauung an weitere Siedlungsteile der Ortslage Nonnenroth im Osten, Südosten, Süden und Südwesten.

Ausschließlich im Westen und Nordwesten ergeben sich im Nahbereich Sichtbezüge infolge des nach Westen und Nordwesten an den Geltungsbereich anschließenden Grünlandes bis zu einer Entfernung von 300 m.

Weitere Sichtfelder zum Plangebiet entstehen ausschließlich nur noch im Westen im Bereich des Gegenhanges westlich des Tales des Hubbaches nach 1.200 m Entfernung. Hier bietet das ackerbaulich genutzte relativ flach ansteigende Gelände eine größere Freifläche, die eine Sichtbeziehung bis 1.800 m Entfernung zulässt, bevor der anschließende Wald die weitere Sicht verschattet.

8 Literatur

Neddens, M. (1986): Ökologisch orientierte Stadt- und Raumentwicklung. Berlin.

Vogt, J. (1988): Integrierende Bauleitplanung. Melle.

Weischet, W. (1983): Einführung in die Allgemeine Klimatologie. Stuttgart.

10 Anlagen

Karte: Beeinträchtigte Wirkungszone des Landschaftsbildes,
untergliedert in 100 m-Radien

Aufgestellt:

Fronhausen, den 12. März 2018

(Müller, Dipl.-Geogr.)