

BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE 9. ÄNDERUNG BAD VILBEL

ZUSATZBEWERTUNG LANDSCHAFTSBILD

VERFAHREN GEM. ANLAGE 1, ZIFF. 2.2.1
DER AUSGLEICHABGABENVERORDNUNG (AAV) VOM 09.02.1995
ALS BESTANDTEIL DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT - DEZERNAT VI 53.1
ARBEITSKREIS LANDSCHAFTSBILDBEWERTUNG BEIM HMDILFN

von

GPM

Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien
Johannes Wolf und Yanik Pschorn
Frankfurter Straße 23
D-61476 Kronberg

Kronberg, 25.09.2018

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLEGENDE VORBEMERKUNGEN ZUM BEWERTUNGSVERFAHREN	3
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	3
2.1	Planungsraum.....	3
2.2	Geplante Bebauung.....	5
3	WIRKZONEN	5
4	POTENTIELL BEEINTRÄCHTIGTER RAUM	6
4.1	Vorbelastung	6
4.2	Landschaftstypen.....	7
5	BEWERTUNG UND BERECHNUNG DER LANDSCHAFTSBILDBEEINTRÄCHTIGUNGEN	8
6	ZUSAMMENFASSUNG	12

1 Grundlegende Vorbemerkungen zum Bewertungsverfahren

Das Landschaftsbild ist eines der Schutzgüter, die von der Eingriffsregelung des § 5 HENatG erfasst sind. Damit muss es Eingang in die Bemessung der Ausgleichsabgabe gem. § 6 b Abs. 1 HENatG finden, wie dies auch § 9 Abs. 1 bis 3 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vorsieht.

Das hier angewandte Verfahren einer Zusatzbewertung des Landschaftsbildes dient zur Berechnung einer Ausgleichsabgabe. Es dient jedoch nicht als alleinige Entscheidungsgrundlage für die Zulässigkeit des Eingriffs.

Die Zusatzbewertung Landschaftsbild ist in drei wesentliche Verfahrensschritte gegliedert:

- Beschreibung von Landschaft und Eingriffswirkung
- Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Berechnung

Die Beschreibung der Landschaft und der Eingriffswirkung beinhaltet textliche Erläuterungen und Darstellungen in Form einer Karte. Auf dieser Grundlage erfolgt die Bewertung durch festgelegte, quantifizierbare Kriterien anhand von Tabellen und gutachterlichen Aussagen. Die Berechnung fasst die oben gewonnenen Ergebnisse zusammen und mündet in einem Festbetrag als Ausgleichsabgabe.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Planungsraum

Der Geltungsbereich der 9. Änderung BPlan Krebschere wird im Osten begrenzt durch den gerade im Bau befindlichen Wohnflächenteil des gleichen Bebauungsplanes und im Süden von einem kleineren Wohn- und Gewerbegebiet. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 3008 und im Westen an die Bundesstraße B 3. Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Untereinheit der Südlichen Wetterau. Die mehr oder weniger ebene, leicht wellige Landschaft fällt insgesamt von etwa 130 m im Nordwesten bis auf 110 m im Südosten ab. Sie wird im entfernten Nordwesten von den Höhen des Taunus, im Süden vom Bergener Rücken und im Osten vom Tal der Nidda begrenzt; im Südwesten geht sie in das Main-Taunusvorland über.

Charakteristisch für das Plangebiet ist seine agrarindustrielle Nutzung, die durch monostrukturierte Ackerflächen, große Schläge und durch eine weithin ausgeräumte Feldflur

geprägt ist. Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert. Gehölzstrukturen sind in diesem Landschaftsraum vergleichsweise selten und beschränken sich zumeist auf Bereiche entlang der Bahnlinie und der Bundesstraße B 3 sowie vereinzelt kleine Streuobstbestände und auf Bäume und Sträucher um die Landschaftsbrücke über die Landesstraße L 3008.

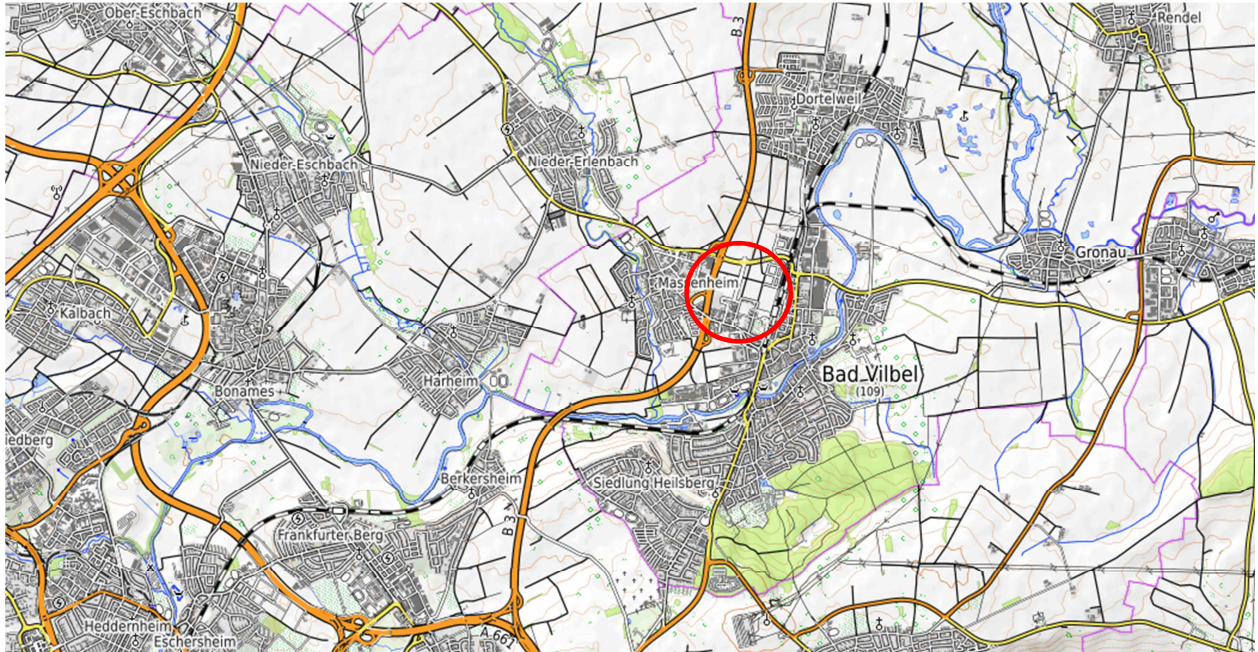


Abb.1: Räumliche Darstellung (Übersichtskarte)

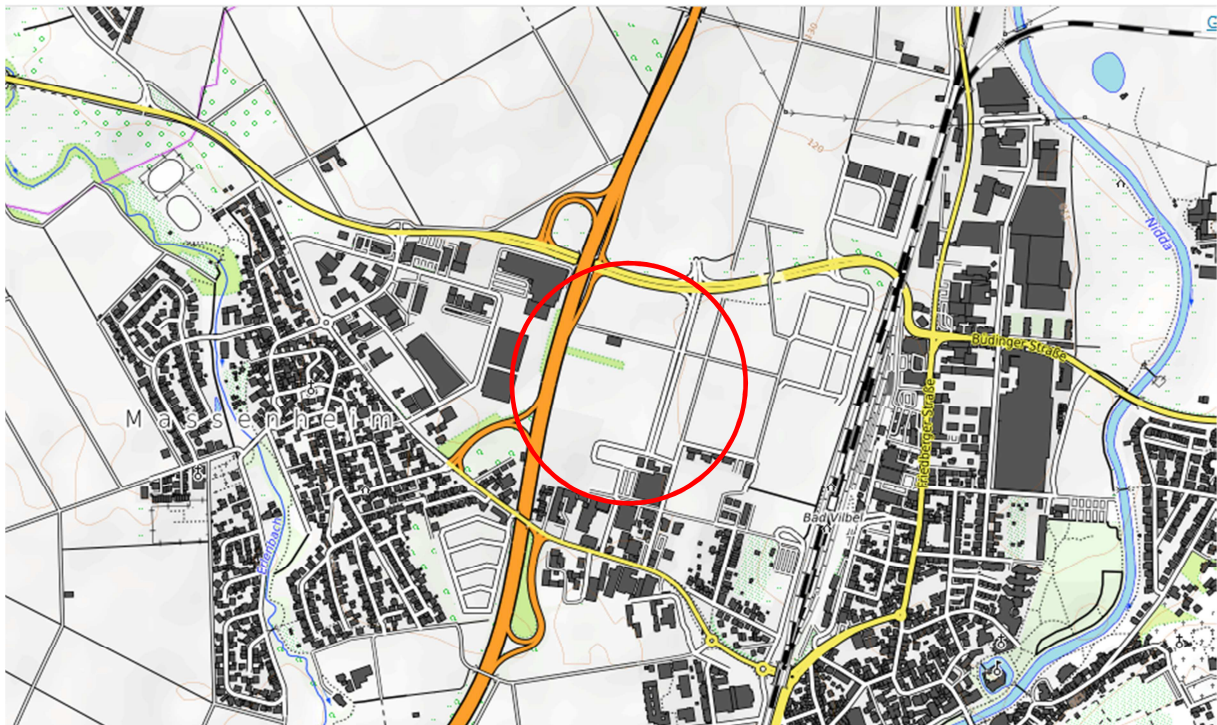


Abb. 2: Räumliche Darstellung (Detailkarte)

2.2 Geplante Bebauung

Der Bebauungsplan Krebschere 9. Änderung sieht vorwiegend Gewerbegebiete, Urbane Gebiete, öffentliche Straßenverkehrsflächen und eine Öffentliche Grünanlage vor.

Insgesamt ist im Plangebiet eine hohe bauliche Dichte zu erwarten. Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Erschließungsanlagen wird nach dem aktuellem Planungsstand bei ca. 17 ha liegen. Die Geschosshöhen variieren dabei auf dem Großteil der Bauflächen zwischen 7 und 8 Vollgeschossen. In drei Baubereichen (MU 1, MU 2 und GE 2) sind Hochhausbauten mit einer Höhe von bis zu ca. 59 m (einschließlich Technikaufbauten) vorgesehen.

Diese Hochhausbauten stehen in einer Dreiecks-Arrondierung aufgeteilt im Plangebiet in einem Abstand von ca. 160 bis 230 m zueinander.

Insbesondere diese Bauanlagen stellen aufgrund ihrer Höhe bzw. Größe ein Erfordernis dar, ihre Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs auf das Landschaftsbild zu untersuchen und gem. des vom Regierungspräsidium Darmstadt entwickelten Verfahrens (s.o.) zu bewerten.

3 Wirkzonen

Gemäß des Verfahrens Zusatzbewertung Landschaftsbild ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten, die in der Umgebung des Eingriffs wahrnehmbar ist. Zur Ermittlung des Raumes, in dem der Eingriff voraussichtlich sichtbar sein wird, werden zunächst in Abhängigkeit von der Höhe bzw. der Ausdehnung des Eingriffsobjektes drei Sichtbarkeitszonen (Wirkzonen) gebildet:

WZ I 0 – 200 m

WZ II 200 m – 1.500 m

WZ III 1.500 m – 7400 m

Erläuterung zu WZ III:

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen der drei Hochhausbauten von durchschnittlich 59 m wurde die Wirkzone III - in der Regel bis 5000 m Radius - auf einen prozentual ermittelten Radius von gerundet 7400 m erweitert. Hierbei wurde die Vorgabe aus der Verfahrensanleitung „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ zugrunde gelegt, wonach „im Einzelfall die Wirkzone III auf maximal 10.000 m erweitert werden kann, insbesondere, wenn die Höhenstufe 40 m deutlich überschritten wird“.

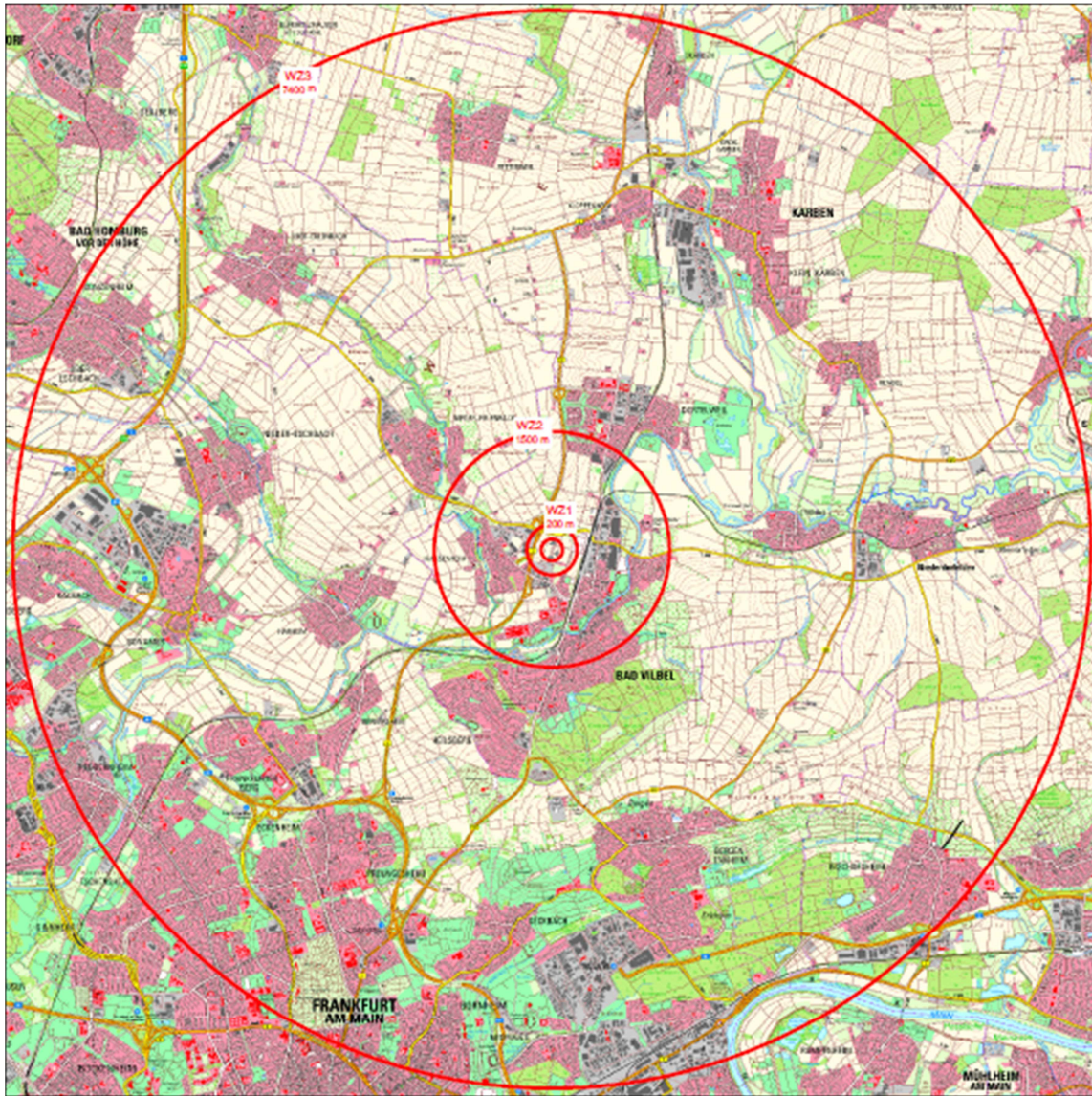


Abb. 3: Darstellung der Wirkzonen (Entfernungsangaben beziehen sich auf die Entfernung der Wirkzonengrenze zum Eingriffsort)

4 Potentiell beeinträchtigter Raum

4.1 Vorbelastung

Das Bild der Landschaft im Plangebiet am Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauslägen geprägt, die nur an wenigen Stellen von Gehölzen aufgelockert werden. Das Gebiet wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden Bundesstraße B 3 im Westen und der Bahntrasse im Osten sowie im Norden von der Landesstraße L 3008 begrenzt.

Im Süden wird das Landschaftsbild zum einen von zwei bis vier geschossigen Wohnhäusern und den im Gewerbegebiet gelegenen REWE Markt und der dazugehörigen Parkplatzanlage geprägt.

Als maßgebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind somit in erster Linie zu sehen

- die Straßentrassen der Bundesstraße B 3 und der Landesstraße L 3008,
- die Bahntrasse,
- die weitgehend ausgeräumten Feldflur
- sowie eine nördlich der Landesstraße L 3008 verlaufende Überlandleitung..

Somit muss aufgrund des Fehlens von natürlichen Landschaftsräumen und den genannten Beeinträchtigungen insgesamt von einer erheblichen Vorbelastung ausgegangen werden.

4.2 Landschaftstypen

Gemäß der Verfahrensanleitung „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ wurden innerhalb der Wirkzonen Raumeinheiten abgegrenzt und den folgenden Landschaftstypen zugeordnet:

- 0 Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete (fließen nicht in die Bewertung zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein)
- 1 Innerörtliche Bereiche mit guter Durchgrünung bzw. meist siedlungsnahe Bereiche mit intensiver Freizeitnutzung (z.B. Gärten, Kleingartenanlagen, Campingplätze, Wochenendhausgebiete).
- 3 Meist siedlungsnahe oder innerörtliche Grünflächen, auch mit intensiver Erholungsnutzung (großflächige Grün- und Parkanlagen, Friedhöfe, Badeseen, offene Gärten, Golfplätze)
- 4 Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einzelnen gliedernden Landschaftsstrukturen mit fortgeschrittener Normierung
- 8 (F) Feldlandschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit überwiegend extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbaren Biototypen
- 8 (W) Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bodennutzung und vereinzelt extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Weiterhin wurden Verschattungsbereiche identifiziert, von welchen aus der Eingriff ins Landschaftsbild aufgrund topografischer und baulicher Gegebenheiten nicht zu sehen sein wird.

5 Bewertung und Berechnung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Die Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Landschaft (E) einerseits und der Intensität des Eingriffs (I) andererseits. Die Kubatur und Charakteristik (hier: landnutzungsuntypische Funktionalbauwerke und Gebäudekomplexe; Hochhausbauten) der Gebäude bestimmen den Punktwert „Intensität des Eingriffs“. Gemäß des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes Krebschere ist im Geltungsbereich bereits heute eine maximale Höhe der Gebäude von 18 m zulässig. Die geplanten Maximal-Höhen der 9. Änderung sehen dabei drei Einzelgebäude mit einer maximalen Höhe von durchschnittlich bis zu 59 m (einschließlich Technikaufbauten) vor. Zur Berechnung der Eingriffsintensität wurde deshalb eine Gebäudehöhe von 59 m herangezogen.

Tabelle 1: Berechnung des Punktwertes „Eingriffsintensität“

Intensität des Eingriffs	Punktwert
Höhe < 40 m	4
Breite > 50 m	3,0
Charakteristik	3,0
Summe	10

Im Rahmen der Bewertung wurde der Lärm durch Bundes- und Landesstraßen als interne Vorbelastung bzw. Empfindlichkeit gewertet. Dagegen wurden bei der Eingriffsintensität die spiegelnde Fassade, sowie die Fassaden- und Dachbegrünung als Zu- bzw. Abschlag erfasst.

Die externe Vorbelastung (V) in Blickrichtung auf das geplante Objekt wurde im Nahbereich (Wirkzone I) sowie in den innerörtlichen bzw. siedlungsnahen Grünflächen der Wirkzone II in der Regel mit $V = 0,5$ (neuer Eingriff und Vorbelastung wirken etwa gleich) angesetzt, da der Eingriffsbereich, bis auf seine Nordseite, komplett durch geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete umgeben ist, welche das Landschaftsbild an dieser Stelle maßgeblich beeinflussen und vorbelasten. Vereinzelt wurden auch die Werte 0 und 0,25 (bestehende

Vorbelastung dominiert das Landschaftsbild; geplanter Eingriff wirkt geringer als bestehende Vorbelastung) gewählt. Dies insbesondere für die Bereiche der freien Landschaft, wo Autobahnen, Freileitungstrassen, sowie die Bebauung in der näheren Umgebung das Landschaftsbild beeinflussen.

In Wirkzone III ist davon auszugehen, dass die bestehende Vorbelastung in den betroffenen Teilbereichen und der neue Eingriff in etwa gleich wirken ($V = 0,5$). Auch hier gibt es vereinzelt Abweichungen.

Der Wahrnehmbarkeitsfaktor (W) wurde in Wirkzone I – II für alle Teilbereiche mit $W = 1,0$ gerechnet, d.h. der Eingriff beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Wahrnehmbarkeit und nimmt entsprechend der Entfernung ab. Für Wirkzone III besteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; die Wahrnehmbarkeit des Eingriffs wird allerdings durch die vorhandene Landschaftsstruktur eingeschränkt ($W = 0,5$).

Tabelle 2: Berechnung des Wertes P nach Nr. 2.2.1 der Anleitung "Bewertung Landschaftsbild"

Wirkzone	Teilfläche	E	E+/-	I	I+/-	$P=(E+I)*0,5$	V	W	$Zp=P*V*W$	Fläche m ² [A]	[F]	$G= A*Zp*F$
WZ I	E 0 Nr.01	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	119577	0,039	0,00
WZ I	E 4 Nr.03	4	-30	10,0	0	6,40	0,50	1	3,2	178350	0,046	26253,12
WZ II	E 0 Nr.01	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	339439	0,039	0,00
WZ II	E 0 Nr.02	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	100911	0,006	0,00
WZ II	E 0 Nr.03	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	44443	0,006	0,00
WZ II	E 0 Nr.04	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	11872	0,005	0,00
WZ II	E 1 Nr.01	1	10	10,0	0	5,55	0,00	0,5	0	139178	0,007	0,00
WZ II	E 3 Nr.01	3	20	10,0	0	6,80	0,00	0,5	0	452585	0,006	0,00
WZ II	E 3 Nr.07	3	-20	10,0	0	6,20	0,25	0,5	0,775	621638	0,006	2890,62
WZ II	E 3 Nr.20	3	-20	10,0	0	6,20	0,25	0,5	0,775	99478	0,006	462,57
WZ II	E 4 Nr.01	4	10	10,0	0	7,20	0,25	0,5	0,9	282795	0,006	1527,09
WZ II	E 4 Nr.03	4	-30	10,0	0	6,40	0,50	0,5	1,6	2119365	0,008	27127,87
WZ II	E 4 Nr.04	4	-10	10,0	0	6,80	0,25	0,5	0,85	974638	0,006	4970,65
WZ II	E 8.1 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,25	0,5	1,125	242016	0,006	1633,61
WZ III	E 0 Nr.02	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	165024	0,003	0,00
WZ III	E 0 Nr.03	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	159258	0,004	0,00
WZ III	E 0 Nr.04	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	119272	0,003	0,00
WZ III	E 0 Nr.05	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	101644	0,003	0,00
WZ III	E 0 Nr.06	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	454475	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.07	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	194251	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.08	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	30082	0,001	0,00
WZ III	E 0 Nr.09	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	61069	0,001	0,00
WZ III	E 0 Nr.10	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	53773	0,002	0,00

WZ III	E 0 Nr.11	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	0	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.12	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	0	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.13	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 0 Nr.14	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	169523	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.15	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	191545	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.16	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	462373	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.17	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	52113	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.18	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	101359	0,002	0,00
WZ III	E 0 Nr.19	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	135694	0,001	0,00
WZ III	E 0 Nr.20	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	68608	0,002	0,00
WZ II	E0 Nr.21	0	0	10,0	0	5,00	0,50	0	0	72662	0,002	0,00
WZ III	E 1 Nr.02	1	0	10,0	0	5,50	0,50	0	0	422031	0,002	0,00
WZ III	E 1 Nr.03	1	-20	10,0	0	5,40	0,25	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 1 Nr.04	1	0	10,0	0	5,50	0,25	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 3 Nr.01	3	20	10,0	0	6,80	0,25	0,5	0,85	34951	0,006	178,25
WZ III	E 3 Nr.02	3	-20	10,0	0	6,20	0,00	0,5	0	678478	0,001	0,00
WZ III	E 3 Nr.03	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	1116089	0,002	1813,64
WZ III	E 3 Nr.04	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	625658	0,003	1525,04
WZ III	E 3 Nr.05	3	10	10,0	0	6,65	0,50	0,5	1,663	556019	0,002	1848,76
WZ III	E 3 Nr.06	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	449261	0,002	730,05
WZ III	E 3 Nr.07	3	0	10,0	0	6,50	0,50	0,5	1,625	524814	0,004	3411,29
WZ III	E 3 Nr.08	3	0	10,0	0	6,50	0,50	0,5	1,625	222979	0,003	1087,02
WZ III	E 3 Nr.09	3	-30	10,0	0	6,05	0,00	0	0	328652	0,001	0,00
WZ III	E 3 Nr.10	3	-30	10,0	0	6,05	0,00	0	0	212216	0,001	0,00
WZ III	E 3 Nr.11	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	629415	0,002	1022,80
WZ III	E 3 Nr.12	3	0	10,0	0	6,50	0,50	0	0	0	0,003	0,00
WZ III	E 3 Nr.13	3	-10	10,0	0	6,35	0,25	0	0	0	0,002	0,00
WZ III	E 3 Nr.14	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	0	0,003	0,00
WZ III	E 3 Nr.15	3	-20	10,0	0	6,20	0,00	0	0	265307	0,002	0,00
WZ III	E 3 Nr.16	3	20	10,0	0	6,80	0,50	0	0	62925	0,002	0,00
WZ III	E 3 Nr.17	3	-30	10,0	0	6,05	0,25	0	0	1013911	0,002	0,00
WZ III	E 3 Nr.18	3	-30	10,0	0	6,05	0,25	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 3 Nr.19	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0,5	0,813	166734	0,004	541,89
WZ III	E 3 Nr.20	3	-10	10,0	0	6,35	0,25	0,5	0,794	152926	0,004	485,54
WZ III	E 3 Nr.21	3	0	10,0	0	6,50	0,25	0	0	0	0,002	0,00
WZ III	E 4 Nr.01	4	-10	10,0	0	6,80	0,50	0,5	1,7	18563419	0,002	63115,62
WZ III	E 4 Nr.02	4	-10	10,0	0	6,80	0,50	0,5	1,7	13952084	0,002	47437,09
WZ III	E 4 Nr.03	4	-20	10,0	0	6,60	0,50	0,5	1,65	18924129	0,002	62449,63
WZ III	E 4 Nr.04	4	-30	10,0	0	6,40	0,50	0,5	1,6	11358687	0,002	36347,80
WZ III	E 4 Nr.05	4	0	10,0	0	7,00	0,75	0,5	2,625	9410414	0,002	49404,67
WZ III	E 4 Nr.06	4	-30	10,0	0	6,40	0,25	0,5	0,8	3836240	0,002	6137,98
WZ III	E 8 Nr.01 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,75	0,5	3,375	776872	0,004	10487,77
WZ III	E 8 Nr.01 (W)	8	-10	10,0	0	8,60	0,50	0	0	0	0,003	0,00
WZ III	E 8 Nr.02 (F)	8	-10	10,0	0	8,60	0,50	0,5	2,15	1521632	0,003	9814,53
WZ III	E 8 Nr.02 (W)	8	-20	10,0	0	8,20	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.03 (F)	8	-30	10,0	0	7,80	0,50	0,5	1,95	712397	0,002	2778,35
WZ III	E 8 Nr.03 (W)	8	-20	10,0	0	8,20	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.04 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0,5	2,25	401140	0,002	1805,13
WZ III	E 8 Nr.04 (W)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0	0	0	0,002	0,00
WZ III	E 8 Nr.05 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0,5	2,25	546247	0,003	3687,17
WZ III	E 8 Nr.05 (W)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.06 (F)	8	-20	10,0	0	8,20	0,50	0,5	2,05	218834	0,002	897,22

WZ III	E 8 Nr.06 (W)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.07 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0,5	2,25	624714	0,001	1405,61
WZ III	E 8 Nr.08 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0,5	2,25	634526	0,001	1427,68
WZ III	E 8 Nr.09 (F)	8	-20	10,0	0	8,20	0,50	0	0	371572	0,003	0,00
WZ III	E 8 Nr.10 (F)	8	-30	10,0	0	7,80	0,50	0	0	0	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.11 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0	0	57742	0,001	0,00
WZ III	E 8 Nr.12 (F)	8	0	10,0	0	9,00	0,50	0,5	2,25	650533	0,001	1463,70
WZ III	E 8 Nr. 13 (F)	8	-30	10,0	0	7,80	0,50	0,5	1,95	207300	0,003	1212,71
Gesamtpunktwert											377382,47	

Anmerkung:

Raumeinheiten, deren Flächen (A) den Wert 0 annehmen, befinden sich vollständig in Verschattungsbereichen und gehen daher nicht in die Bewertung ein. Gemäß der Anleitung „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ gilt diese Regel grundsätzlich für die Raumeinheiten des Landschaftstyps E 0 (geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete).

Berechnung des Wertes P:

Der Punktwert P je Raumeinheit berechnet sich aus der Summe der Empfindlichkeit der Landschaft E und der Intensität des Eingriffs I nach folgender Formel:

$$P = \text{Punkte/m}^2 = ((E \pm \text{Zu-/Abschlag}) + (I \pm \text{Zu-/Abschlag})) * 0,5$$

Berechnung der Zusatzwertpunkte Zp je Raumeinheit:

Das Produkt aus den Werten P, V und W ergibt die Wertpunkte je Raumeinheit.

$$Zp = P * V * W$$

Berechnung des Gesamtpunktwertes G:

Die Punktwerte für die Raumeinheiten sind wirkzonenweise als Produkt aus der Fläche A, dem Wert Zp und dem Sichtbarkeitsfaktor F zu ermitteln. Der Gesamtpunktwert G ist die Summe der einzelnen Punktwerte.

$$G = A * Zp * F$$

Berechnung der Ausgleichsabgabe:

Für die Ermittlung der Ausgleichsabgabe wird der Gesamtpunktwert G mit dem aktuellen Rekultivierungserfolgsindex REI multipliziert (§ 1 (2) AAV). Die Ergebnisse sind in die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung der Grundbewertung zu übertragen.

$$€ = G * REI$$

Rechenergebnis:

Die Berechnung der Ausgleichsabgabe nach AAV (Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.02.1995, GVBl. I S. 120) kommt zu folgendem Ergebnis:

$$376.169,77 \text{ (G)} * 0,32 \text{ (REI)} = \underline{\underline{120.374,33 \text{ Euro}}}$$

6 Zusammenfassung

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplanten Hochhausbauten im Geltungsbereich der 9. Änderung Krebschere wurde innerhalb eines maximalen Radius von 7.400 m (Entfernung zum Eingriffsort) untersucht. Ausgeschlossen von der Analyse sind Flächen, von denen aufgrund topografischer oder baulich-räumlicher Gegebenheiten der Eingriff nicht zu sehen sein wird (Verschattungsbereiche).

Im genannten Radius finden sich mehrere Landschaftstypen mit unterschiedlicher Vorbelastung und Empfindlichkeit (E). Neben der ohnehin existierenden Belastung des Landschaftsbilds durch intensive Landwirtschaft, sind die häufigsten Vorbelastungen Lärm durch Verkehrswege sowie das Vorhandensein nicht landschaftsangepasster, baulicher Elemente (Freileitungstrassen, stark befahrene Straßen, Bahntrassen, Kläranlagen).

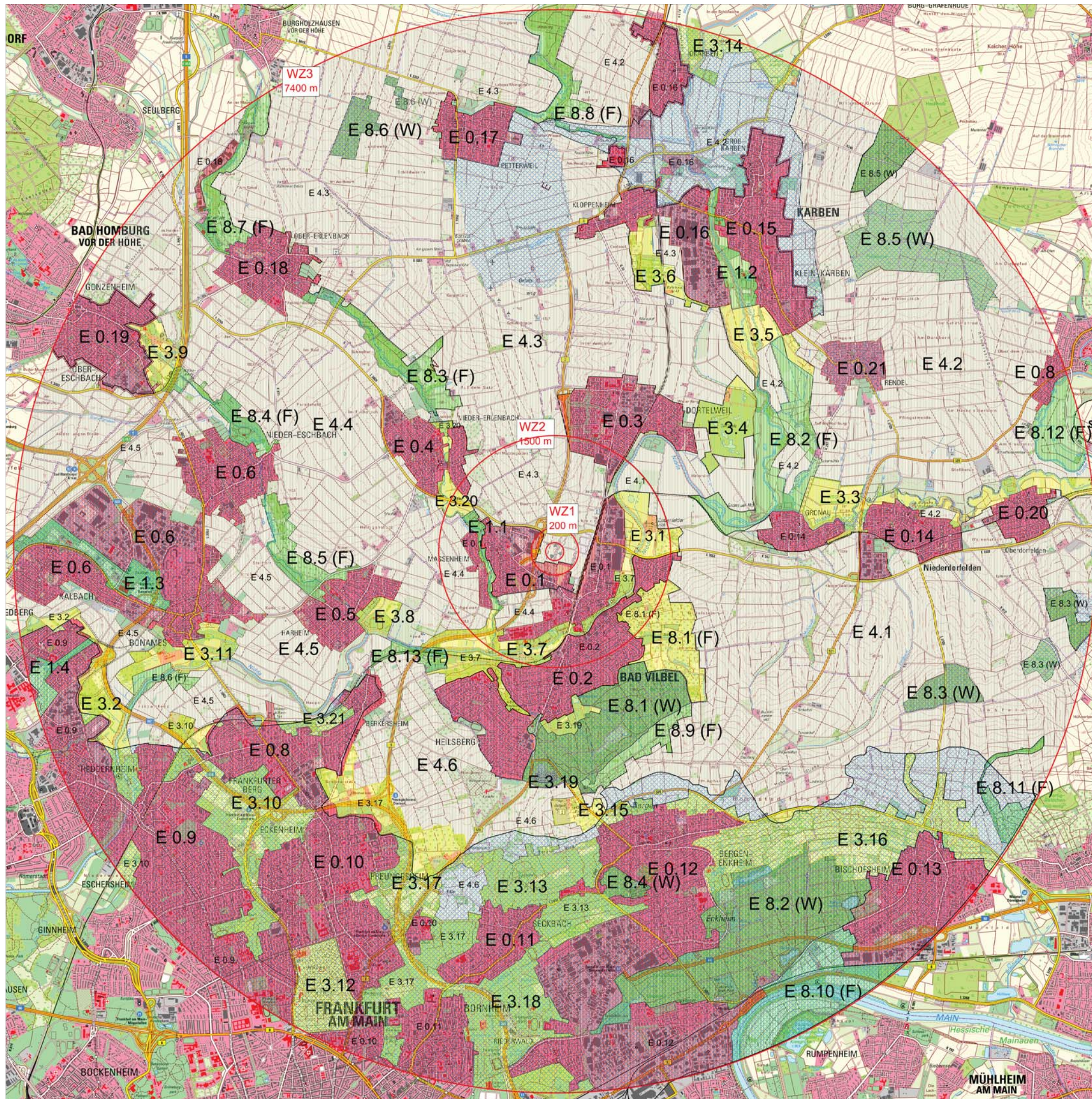
Obwohl es sich beim geplanten Eingriff nicht um ein einzelnes Objekt handelt, sondern um drei Hochhausbauten, die in einem Abstand von 160 bis 230 m versetzt stehen, wurden diese zur Bewertung des Eingriffs zu einem Objekt zusammengefasst. Die Intensität des Eingriffs (I) wird zum einen an der baulichen Ausdehnung (durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 59 m, Ausdehnung > 50 m), zum anderen an der Charakteristik gemessen. Hier wurde die Einstufung in „landschaftsuntypische Funktionalbauwerke und Gebäudekomplexe“ mit Abschlägen für die geplante Eingrünung der Hochhausbauten (Fassaden- und Dachbegrünung), sowie Aufschlägen aufgrund der Fassaden-Verglasung (Reflektierende/spiegelnde Fassade) vorgenommen.

Die externe Vorbelastung (V) in Blickrichtung auf das geplante Objekt wurde im Nahbereich (Wirkzone I) sowie in den innerörtlichen bzw. siedlungsnahen Grünflächen der Wirkzone II in der Regel mit $V = 0,5$ (neuer Eingriff und Vorbelastung wirken etwa gleich) angesetzt. Auch in Wirkzone III ist davon auszugehen, dass die bestehende Vorbelastung in den betroffenen Teilbereichen und der neue Eingriff in etwa gleich wirken ($V = 0,5$).

Der Wahrnehmbarkeitsfaktor (W) wurde in Wirkzone I – II je nach Teilbereich bzw. Raumeinheit mit $W = 0$ oder $0,5$ gerechnet. Diese Wahrnehmbarkeiten ergeben sich insbesondere durch die jeweilige Prägung der Raumeinheiten. So wurde für die

geschlossenen Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete i.d.R. der Wert 0 angenommen, da der Eingriff das Landschaftsbild hier nicht beeinträchtigt. Für die übrigen Raumeinheiten der offenen Landschaftstypen lässt sich eine Beeinträchtigung zwar feststellen, die Wahrnehmbarkeit wird im optischen Gesamtbild der Landschaft durch die vorhandene Landschaftsstruktur aber eingeschränkt und die Eingriffskonturen beginnen sich dadurch aufzulösen. Auch für Wirkzone III besteht eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Wahrnehmbarkeit des Eingriffs wird allerdings ebenfalls durch die vorhandene Landschaftsstruktur eingeschränkt ($W = 0,5$).

Insgesamt betrachtet stellen die geplanten Hochhausbauten aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum sowie der beabsichtigten Eingrünung des Eingriffsraums eine mäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Einzig die möglicherweise verglasten Fassaden der Gebäude können, neben den Gebäudehöhen, durch ihre spiegelnden und reflektierenden Eigenschaften einen gewisse Beeinträchtigung darstellen, die jedoch durch die vorgesehene Fassaden- und Dachbegrünung teilweise kompensiert werden kann.



Legende: Landschaftstypen (E) im Bewertungsraum

- E 0: Geschlossene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete
- E 1: Innerörtliche Bereiche mit guter Durchgrünung bzw. meist siedlungsnahe Bereiche mit intensiver Freizeinnutzung
- E 3: Siedlungsnahe oder innerörtliche Grünflächen, auch mit intensiver Erholungsnutzung
- E 4: Landschaft mit überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und einzelnen gliedernden Strukturen mit fortgeschrittener Normierung
- E 8 (F): Feldlandschaft von weitgehend naturraumtypischer Eigenart mit überwiegend extensiver landwirtschaftlicher Bodennutzung und einem hohen Anteil alter, gewachsener, nur mittel- bis langfristig reproduzierbaren Biotoptypen
- E 8 (W): Waldlandschaft mit ordnungsgemäßer Forstnutzung und vereinzelt extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen
- Kreisförmige Wirkzonen
- Verschattungsbereiche (Bereiche ohne Sichtbeziehung zum Eingriffsort)

Entwurfsverfasser	Geoinformatik Umweltplanung Neue Medien Frankfurter Straße 23 61476 Kronberg im Taunus	
Auftraggeber:	CESA Spring Park GmbH Sophie-Charlotten-Straße 33 14059 Berlin	
Projekt:	9. Änderung Bebauungsplan "Krebbsschere"	
Planinhalt:	Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsraumes (Landschaftsbildanalyse)	
Plan-Nr.:	1	Dateiname: Wirkzonen_Spring_Park_Valley_2018.pdf
Maßstab:	1 : 25.000	Plangröße: DIN A1 Übergroße 625 x 841
bearbeitet:	Pschorn	Datum: 23.09.2018
geprüft:	Wolf	Karten- grundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation