



# Gemeinde Driedorf

## Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan Schneiderstriesch - 2. Änderung

**Bearbeitung:**

**Bischoff & Heß**



Landschaftsökologie und Projektplanung  
Ludwig Rinn Straße 14 35452 Heuchelheim  
Tel.: 0641/9605070 [Info@Bischoff-Hess.de](mailto:Info@Bischoff-Hess.de)

**Stand Mai 2005**

**Inhalt**

1 ALLGEMEINES .....	1
1.1 Anlass und Rechtliche Grundlagen .....	1
2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....	1
2.1 Lage.....	1
2.2 Nutzung .....	1
2.3 Vegetation.....	1
2.4 Tierwelt / Biotopverbund.....	2
2.5 Landschaftsbild / Erholungsnutzung.....	2
2.6 Schutzgebiete / Aussagen Dritter .....	2
2.7 Zusammenfassende Bewertung.....	2
3 EINGRIFF.....	3
3.1 Eingriffsvermeidung .....	3
3.2 Eingriffsminimierung.....	3
3.3 Eingriffsbeschreibung und -bewertung .....	3
3.3.1 Versiegelung.....	3
3.3.2 Emissionen .....	4
3.3.3 Anthropogene Strukturen .....	4
3.4 Zusammenfassende Bewertung.....	5
4 GESTALTUNG / EINGRIFFSMINIMIERUNG / AUSGLEICH .....	6
4.1 Grünordnerische Maßnahmen.....	6
4.1.1 Pflanzmaßnahmen, Begrünungen (Freiflächen) .....	6
4.1.2 Ökopflaster.....	7
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
5 BILANZIERUNG .....	8
6 KOSTENSCHÄTZUNG.....	9

## Anhang

- Biotopwertermittlung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung
- Grünordnungsplan Bestandsaufnahme

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass und Rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde Driedorf beabsichtigt in einem Bauleitplanverfahren eine planerische Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes an die aktuelle Entwicklung vorzunehmen und durch Erweiterung des Geltungsbereiches die Errichtung eines Parkplatzes zu ermöglichen. Im Bereich des geltenden Bebauungsplanes ergeben sich durch die Anpassung der Festsetzungen keine neuen Eingriffstatbestände, so dass sich die Bearbeitung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf den Erweiterungsbereich Parkplatz/Gewerbefläche (Teilfläche 1 = ca. 1,3 ha) und den Erweiterungsbereich Mischgebietsfläche (Teilfläche 2 = ca. 0,4 ha) beschränken.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Natur und Umwelt in der Bauleitplanung darzustellen und zu berücksichtigen. Ebenso ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abschließend zu behandeln. Das vorliegende Planwerk stellt den entsprechenden naturschutzfachlichen Planungsbeitrag dar.

## **2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Driedorf. Es wird von der K 77 geteilt, wobei der überwiegende Teil des Plangebietes nördlich der Kreisstrasse liegt.

Das Areal liegt auf einer Höhe zwischen 495 m und 510 m NN und stellt die Ostflanke der Erhebung ‚Auf der Berg‘ (max. 556 m NN) dar. Das Gelände fällt nach Südosten zum Stausee ab.

Teilfläche 1 grenzt südwestlich an den bestehenden Gewerbebetrieb an und liegt nördlich der Kreisstrasse. Teilfläche 2 liegt südlich der Strasse gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet.

### **2.2 Nutzung**

Teilfläche 1 wird teilweise als landwirtschaftliches Grünland genutzt, teilweise ist es eine brachliegende Aufschüttung. An nördlichen Rand der Aufschüttung endet ein Graben, der im Bereich des Plangebietes verrohrt ist. Südlich der Kreisstrasse mündet das Rohr wieder in die offene Grabenparzelle.

Teilfläche 2 wird als Parkplatz genutzt. Ein Drittel des Areals wird von einem Feldgehölz eingenommen.

### **2.3 Vegetation**

#### **Teilfläche 1**

##### **Grünland**

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf handelt es sich um artenarmes Grünland frischer Standorte mit intensiver Nutzung.

##### **Aufschüttung / Brache**

Etwa  $\frac{1}{3}$  der Erweiterungsfläche stellt eine Aufschüttung dar. Auf ihr hat sich bereits eine Ruderalflur entwickelt. Stellenweise treten Rohboden und Steine zu Tage. Die unterschiedlichen Bodenarten und Verdichtungsverhältnisse führen stellenweise zu Vernässungen.

**Straßenböschung**

Eine ca. 4 m hohe Böschung fängt den Höhenunterschied zwischen der Aufschüttung und der Kreisstrasse ab. Sie ist mit einer Raseneinsaat begrünt.

**Teilfläche 2****Feldgehölz**

Den südlichen Teil der Teilfläche 2 nimmt ein Feldgehölz ein. Es hat eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> und wird aus Laubgehölzen (überwiegend Hochstämme) aufgebaut.

**Asphaltfläche**

Das Areal zwischen Feldgehölz und Strasse ist eine befestigte Stellfläche. Die Randflächen zur Strasse und zur Feldflur hin sind Böschungen mit Raseneinsaat (zählen nicht zum Plangebiet).

**2.4 Tierwelt / Biotopverbund**

Aussagen Landschaftsplan

Besondere Hinweise auf geschützte Arten sind im LP nicht enthalten.

Aufgrund der Biotopstruktur und der geringen Größe der Teilflächen ist nicht mit dem Vorkommen besonderer oder geschützter Arten zu rechnen.

**2.5 Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Beide Teilflächen sind unmittelbare Anschlussbereiche zu gewerblich genutzten Siedlungsflächen. Das Landschaftsbild wird von der Umgebungsbebauung geprägt. Die Flächen weisen keine Qualitäten und/oder Funktionen als (Nah-) Erholungsräume auf. Als solcher ist der Raum zwischen dem Feldgehölz und dem Stausee anzusehen. Die Gehölzstruktur bildet hier eine natürliche Kulisse und schirmt die genutzte Fläche optisch ab.

Schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden.

**2.6 Schutzgebiete / Aussagen Dritter**

- Im Plangebiet liegen keine nach §§ 12 bis 15c HeNatG definierte Schutzgebiete bzw. -objekte vor. Das Feldgehölz in Teilfläche 2 Areal besitzt den Status nach § 15d HeNatG.
- Der Regionalplan Mittelhessen 2000 weist beide Planbereiche als ‚Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege‘ aus.
- Der Landschaftsplan der Gemeinde Driedorf enthält folgende Aussagen:

**Teilfläche 1**

Im Bestandsplan ist artenarmes Grünland intensiver Nutzung dargestellt.

Der Maßnahmenplan sieht die ‚Entwicklung von Säumen, Hecken und Feldgehölzen (Auflösung des Konfliktes ‚strukturarme Feldflur‘), sowie die Renaturierung von Fließgewässern vor.

**Teilfläche 2**

Im Bestandsplan ist ‚Parkplatz‘ und ‚Gehölz‘ dargestellt.

Auf der Fläche sind keine Entwicklungs- oder sonstige Maßnahmen geplant.

**2.7 Zusammenfassende Bewertung**

Beide Teilflächen sind anthropogen überformte und genutzte Flächen. Sie weisen einen geringen Biotopwert und eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch ihre Nutzung und ihre unmittel-

telbare Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Standorten stellen sie den Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum dar, ohne nennenswerte Qualitäten hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung zu haben.

### 3 EINGRIFF

#### 3.1 Eingriffsvermeidung

Bei Teilfläche 1 werden die Randflächen zur Feldflur hin (südwestlich und nordwestlich) von einer Nutzung ausgenommen. Hier soll eine Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.

Bei Teilfläche 2 beschränkt sich die nutzbare Fläche auf das heute schon genutzte Areal der Stellfläche. Da als Nutzung „Mischgebiet“ festgelegt wird und die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt wird, verringert sich die überbaubare Fläche deutlich. Damit kommt es zu einem Rückbau vorhandener Versiegelungen.

#### 3.2 Eingriffsminimierung

Als eingriffsminimierende Maßnahme verwirklicht die Planung:

In Teilfläche 1 wird ein Areal für Stellplätze ausgewiesen. Der Oberflächenbelag muss wasserundurchlässig sein und damit die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

#### 3.3 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Die geplanten Fächennutzungen stellen sich somit wie folgt dar:

<b>Teilfläche 1</b>		<b>12.349 m<sup>2</sup></b>
gewerbliche Nutzung	9.549 m <sup>2</sup>	
davon Stellplatz		4.100 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		4.359 m <sup>2</sup>
und nicht überbaubar (0,2) = Freifläche		1.090 m <sup>2</sup>
Eingrünung		1.433 m <sup>2</sup>
<b>Teilfläche 2</b>		<b>3.876 m<sup>2</sup></b>
Feldgehölz (Bestandserhaltung)		1.428 m <sup>2</sup>
Eingrünung		260 m <sup>2</sup>
Mischgebietsnutzung	2.188 m <sup>2</sup>	
davon überbaubar (GRZ = 0,4 + Nebenanlagen = 0,5)		1.094 m <sup>2</sup>
und nicht überbaubar (0,5) = Freifläche		1.094 m <sup>2</sup>

##### 3.3.1 Versiegelung

###### Schutzgut Boden

In Teilfläche 1, wo Bauten und Verkehrsflächen errichtet werden, gehen durch die Versiegelung alle Bodenfunktionen verloren. Aufgrund des maximal möglichen Umfangs von 8.459 m<sup>2</sup> (davon 4.100 m<sup>2</sup> teilversiegelt) müssen Eingriff und Eingriffswirkungen als erheblich einge-

stufte werden. In Teilfläche 2 ergibt sich durch die Festsetzung als Mischgebiet mit einer maximalen Nutzung von 50% der Fläche eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand. Da der Stellplatz aktuell voll versiegelt ist, können durch den Rückbau Bodenfunktionen wieder gewonnen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer verringerten Verdunstung. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser schneller abgeführt wird und sich damit die Abflussspitzen erhöhen. Dieser Prozess ist ein Faktor, der generell die Gefahr einer Hochwasserbildung erhöht. Gleichzeitig verringert sich die Grundwasserneubildung. Aufgrund der potenziell möglichen Versiegelungsfläche ist diese Eingriffswirkung als erheblich einzustufen.

Allerdings können effektive Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in einem getrennten Leitungsnetz erfasst und in Zisternen abgespeichert. Dieses Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen sollte der Vorflut zugeführt werden. Unbelastetes Regenwasser kann entsprechend der Aufnahmekapazität direkt in die Vorflut eingeleitet werden.

Stellflächen und Zufahrtswege werden, soweit es deren Funktionsfähigkeit nicht einschränkt, mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Pflanzen/Tiere/Lebensräume**

Als wertvoller Lebensraum ist das Feldgehölz am südlichen Rand des Plangebietes zu nennen. Dieser wird in der Planung vollständig erhalten. Durch die potenzielle bauliche Nutzung der Teilfläche 1 gehen Lebensräume verloren, die jedoch einen geringen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Durch die Inanspruchnahme des intensiv genutzten Grünlandes sind keine bedeutsamen Biotopstrukturen betroffen. Ebenso sind keine schützenswerten Tierarten betroffen. Das Plangebiet besitzt keine Funktion für den Biotopverbund.

#### **3.3.2 Emissionen**

Emissionen durch Verkehr werden sich gegenüber dem Ausgangszustand nur unwesentlich verändern.

Klimatische und lufthygienisch bedeutende Veränderungen sind nicht zu erwarten.

#### **3.3.3 Anthropogene Strukturen**

Auch bei Erweiterung des Plangebietes um die Teilflächen 1 und 2 bleiben Sichtbezüge erhalten. Der Charakter des Gewerbegebietes wird - auch aufgrund der geringen Dimension der Erweiterung - nicht verändert. Die Wegebeziehungen zur Erschließung der freien Landschaft bleiben ebenfalls erhalten, so dass auch das Erholungspotenzial nicht beeinträchtigt wird.

Insgesamt sind keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffswirkungen zu erwarten.

### 3.4 Zusammenfassende Bewertung

Die nachfolgende Tabelle listet die Stichworte und Ergebnisse der Eingriffsbetrachtung auf:

#### Zusammenfassung Eingriffsbetrachtung

Ursache	betroffener Faktor	Wirkung	Minimierung Ausgleich	verbleibende Eingriffswirkung
Versiegelung	Boden	Verlust	keine Minimierung möglich	mittel (Ersatz durch Heckenpflanzung)
	Wasserhaushalt	erhöhter Oberflächenabfluss, verminderte Verdunstung	Regenwassersammlung in Zisternen dosierte Abgabe an den Vorfluter	gering
	Biotope, Flora, Fauna	Verlust an Lebensräumen Verdrängen an Arten	Durchgrünung zur Schaffung von Teillebensräumen	gering
	Klima, Strahlungsbilanz	Aufheizung	Eingrünung	gering
Emissionen	Boden, Luft	Schadstoffeintrag, Verunreinigungen	Durchgrünung	gering
Anthropogene Strukturen	Landschaftsbild	Veränderung des Charakters der Landschaft	Strukturanpassung der Bebauung Durchgrünung	gering

## 4 GESTALTUNG / EINGRIFFSMINIMIERUNG / AUSGLEICH

Der Grünordnungsplan stellt die Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Einrichtungen, der Freiflächenfunktionen und Nutzungen sowie den landschaftspflegerisch notwendigen Ausgleich dar. Die grünordnerischen Planungen besitzen vermeidenden, vermindernenden und ausgleichenden Charakter; sie werden über die Festsetzungen im Plangebiet umgesetzt. Die festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden näher begründet und beschrieben.

Die durch Vermeidungs- und Verminderungsstrategien nicht aufhebbaren Eingriffswirkungen konzentrieren sich auf:

- die Bodenversiegelung

Direkte Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet mit einer Wirkung in vergleichbarer funktionaler Hinsicht sind nicht realisierbar. Der Ausgleich muss demgemäß über Ersatzmaßnahmen erfolgen, die eine Verbesserung anderer Lebensraumfunktionen und/oder anderer Lebensräume zum Ziel hat.

### 4.1 Grünordnerische Maßnahmen

#### 4.1.1 Pflanzmaßnahmen, Begrünungen (Freiflächen)

Die nicht von Bauten und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksfläche ist gärtnerisch dauerhaft anzulegen und als Grünfläche zu unterhalten (§ 9 (1) 25a BauGB).

Auf Flächen für Stellplätze ist je 150 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Zufahrtsflächemindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei einer Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind nur Pflanzen gemäß den Artenlisten zu verwenden. Landschaftsuntypische Gehölze sind nicht zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).

#### Artenliste 1 „Baumarten“

Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer spec.	Ahorn-Arten
Salix spec.	Weiden-Arten

(Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16/18)



**Artenliste 2 „Heister- und Straucharten“**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa i.S.	Rosen als Strauchrosen, Wildformen
Rubus fruticosus agg	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

(Pflanzgröße: Heister, Str., 2xv.; 60/100; 100/150; 200/250 und vergleichbare Qualität)

**4.1.2 Ökopflaster**

Auf den Stellflächen und ggf. auf Zufahrtswegen der Grundstücke soll durchlässiges Oberflächenmaterial (Rasengittersteine, Schotterdecke, Ökopflaster o.ä.) verwendet werden.

**4.2 Ausgleichsmaßnahmen****Maßnahme A 1: Erhalt/Sicherung eines Feldgehölzes**

Am südlichen Rand des Plangebietes (Teilfläche 2) wird ein vorhandenes Feldgehölz im Bestand gesichert.

**Maßnahme A 2: Anlage von Hochstämmen und/oder Heistern**

In der im Planteil bezeichneten Teilfläche werden einzelne Hochstämmen und/oder Heistergruppen gepflanzt.

**Maßnahme A 3: Anlage eines Feldgehölzes**

In den im Planteil bezeichneten Teilflächen wird eine Pflanzungen mit Sträuchern, Heistern und Hochstämmen vorgenommen. Ziel ist ein Feldgehölz mit vertikal gestuftem Aufbau.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen sind Arten der Artenlisten 1 und 2 (siehe Kap. 4.1) zu verwenden.

## 5 BILANZIERUNG

Die Bilanzierung erfolgt schutzgutbezogen und wird verbal-argumentativ vorgenommen.

### Komplex Boden

- Eingriff: - Überbauung (Neuversiegelung) durch Gebäude und Infrastruktureinrichtungen auf 5.453 m<sup>2</sup>  
teilversiegelt werden 4.100 m<sup>2</sup> (Stellflächen)
- Eingriffswirkung: - Verlust aller Bodenfunktionen bei Vollversiegelung  
- Veränderung der bodenphysiologischen und bodenchemischen Parameter
- Beurteilung: - Aufgrund der großen Versiegelungsfläche gravierende Wirkung
- Ausgleich: Direkter Ausgleich teilweise durch Reduktion des Versiegelungsgrades im Mischgebiet möglich
- Ersatzmaßnahme: - Kompensation ersatzweise durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Beurteilung: - Vollständiger Ausgleich nicht möglich, Kompensation durch Ersatzmaßnahme (Maßnahme A 3) erreichbar

### Komplex Landschaftsbild / Erholung

- Eingriff: - Anthropogene Strukturen (Bauten) in bisher unbebautem Gelände
- Eingriffswirkung: - Veränderung des Charakters der Landschaft
- Beurteilung: - Geringe Wirkung durch die Nachbarschaftslage zu bestehendem Gewerbegebiet, keine Beeinträchtigung empfindlicher Sichtbezüge, geringe Dimension
- Ausgleich: - Eingrünung; Kulissenbildung durch Baum- und Strauchpflanzung
- Beurteilung: - Ausgleich wird durch die Maßnahmen gewährleistet

### Komplex Wasser

- Eingriff: - Errichtung baulicher Anlagen
- Eingriffswirkung: - Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf 5.453 m<sup>2</sup> (Vollversiegelung)  
erhöhter und beschleunigter Oberflächenabfluss
- Beurteilung: - Aufgrund der großen Fläche bedeutender Eingriff
- Ausgleich: - Rückbau der Versiegelung auf ca. 1.100 m<sup>2</sup>  
Sammlung des Niederschlagswassers mit Brauchwassernutzung (Reduzierung der Grundwasserentnahme) und dosierter Abgabe des Wassers an den Vorfluter (Vermeidung von Hochwasserabflussspitzen)

- Beurteilung: - Brauchwassernutzung und dosierte Abgabe des Niederschlagswassers sorgen für einen teilweisen Ausgleich der quantitativen Beeinträchtigungen der Grundwasserbildung

#### **Komplex Natur- und Artenschutz / Biotop**

- Eingriff: - Versiegelung offener Bodenfläche  
Überbauung von Grünland
- Eingriffswirkung: - Verlust aktuell geringwertiger Lebensräume
- Beurteilung: - Geringe Beeinträchtigung
- Ausgleich: - Als Ausgleich für den Verlust des Grünlandes werden Gehölzstrukturen geschaffen, die als (Teil-) Lebensraum fungieren können
- Beurteilung: - Die Eingriffswirkung kann mit den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden

#### **Komplex Klima / Lufthygiene**

- Eingriff: - Betrieb von Heizanlagen, Verkehrsemissionen
- Eingriffswirkung: - CO<sub>2</sub>-Bilanz, Ausstoß von Schadstoffen
- Ausgleich: - Nicht ausgleichbar
- Beurteilung: - Im üblichen Rahmen der Siedlungsentwicklung  
- Weitgehende Minimierung durch optimierte Technik und gesetzliche Regelungen (EnEV, BImSchG)

## **6 KOSTENSCHÄTZUNG**

Heckenpflanzung (5.200 m <sup>2</sup> á 8 €/m <sup>2</sup> )	42.000 €
2-jährige Entwicklungspflege (5.200 m <sup>2</sup> á 5 €/m <sup>2</sup> )	26.000 €
Summe netto	68.000 €

Kosten für Maßnahmen innerhalb der Bauflächen (Anlage von Freiflächen) sind nicht kalkuliert. Gegebenenfalls entstehende Kosten für den Flächenankauf sind nicht berücksichtigt.