

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)**

**"Drotschenwoog: Änderungs- und Erweiterungsplan"**

**Ortsgemeinde Bruchweiler - Bärenbach**

**Verbandsgemeinde Dahner-Felsenland  
Landkreis Südwestpfalz**

**Textliche Festsetzungen  
und Begründung**

**Stand: Mai 2022**

**Auftraggeber:**

Susanne Niedermayr  
Am Röderberg 26  
76891 Bruchweiler- Bärenbach

**Bearbeiter:**

iSA Ingenieure  
Hauptstr. 44  
67716 Heltersberg  
Telefon: 06333 – 27598-0  
Fax: 06333 – 27598-99



.....  
Bernd Naßhan  
Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....  
Valerie Barchet  
(M.Sc. Umweltplanung und Recht)

Heltersberg, im Mai 2022

I.	Vorbemerkungen .....	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile .....	4
1.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	5
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3.3.	Bauweise .....	6
1.3.4.	Nebenanlagen .....	6
1.3.5.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
1.3.6.	Bepflanzungen.....	8
1.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
1.4.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....	8
1.4.2.	Einfriedungen.....	8
1.4.3.	Werbeanlagen .....	8
1.4.4.	Stellplätze und befestigte Flächen .....	8
1.5.	Hinweise .....	9
2.	Begründung .....	12
2.1.	Allgemeines .....	12
2.1.1.	Erfordernis der Planung .....	12
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung .....	12
2.1.3.	Zustand des Gebietes.....	12
2.1.4.	Planungsrechtliche Situation.....	12
2.2.	Städtebauliche Situation .....	13
2.2.1.	Lage im Ortsgefüge .....	13
2.2.2.	Anbindung des Plangebietes .....	13
2.2.3.	Städtebauliche Grundsätze.....	13
2.3.	Städtebauliche Planung .....	13
2.3.1.	Städtebauliche Lösung .....	13
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege .....	13
2.4.	Verfahren.....	14
2.5.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
2.5.1.	Art der baulichen Nutzung .....	14
2.5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.5.3.	Bauweise .....	15
2.5.4.	Nebenanlagen .....	15
2.5.5.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
2.5.6.	Bepflanzung.....	16
2.6.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
2.7.	Flächenbilanz.....	17
3.	Anhang .....	17
3.1.	Anhang 1 - Vorhabenbeschreibung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Drotschenwoog: Änderungs- und Erweiterungsplan" .....	17
3.1.1.	Planvorhaben.....	17
3.1.2.	Nutzungen und Architektur .....	17
3.1.3.	Verkehrerschließung.....	18
3.1.4.	Freiflächen .....	18
3.1.5.	Ver- und Entsorgung.....	18

## I. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach hat den Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Drotschenwoog" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Vorhabenträger möchte seinen Landschafts- und Gartenbaubetrieb durch die Errichtung eines Betriebsgebäudes und die Vergrößerung des Betriebsgeländes in der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach erweitern. Dazu wurde beauftragt ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach §12 BauGB zu erarbeiten.

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543);
- Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO RLP) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 GVBl. (S. 283),zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287);
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

### 1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
  - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
  - Begründung
  - Vorhabenbeschreibung.

### **1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.3.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8BauNVO, §1 Abs.6 BauNVO)

Für Teile des Plangebiets entsprechend der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

#### **Gewerbegebiet (GE)**

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

#### **1.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Gewerbegebiet (GE) mit 1,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet (GE) mit "zweigeschossig als Höchstgrenze" festgesetzt. Hierbei sind jedoch die Sonderregelungen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV Freileitung zu beachten:

Im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV Freileitung darf die maximale Bauhöhe 202,20m ü. NHN nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe des Kanaldeckels in der Straße im Osten des Grundstücks mit einer Höhe von 196,83 m ü. NHN.

Die Ausführung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung ist mit den Pfalzwerken abzustimmen.

### **1.3.3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Gemäß der Planzeichenverordnung wird für das Gewerbegebiet "offene Bauweise" festgesetzt.

### **1.3.4. Nebenanlagen**

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet hat der Abstand der vorgenannten Nebenanlagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0m zu betragen. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

### **1.3.5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Versiegelung von Grünlandstrukturen (K1) und den Verlust von Gehölzen (K2) werden Ausgleichsflächen erforderlich. Diesen sind die Maßnahmen E1, V1, M1, M2, M3 und M4 zugeordnet. Der Nachweis erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und teilweise auf externen Ausgleichsflächen.

Der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (K3) wird zum Ausgleich vollständig die Maßnahme A1 zugeordnet.

Zur Festigung des ökologischen Gesamtgefüges und der Stabilisierung des Waldrandes ist die Maßnahme A2 zugeordnet. Teilflächen werden nach der betriebsbedingten Rodung und Erschließung als Waldmantel neu angelegt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

##### *V 1: Schutz der angrenzenden Gehölzbereiche vor Verdichtung*

Der im Westen des Erweiterungsgebiets liegende Waldmantel (westlich Flurstück Nr. 1610) ist vor Beschädigung und Zerstörung während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Als Lebensraum für die Flora und Fauna im Planungsraum ist dieses Biotop dauerhaft zu erhalten.

##### *M 1: Minimierung der Neuversiegelung und des Eingriffs in den gewachsenen Boden*

Beschränkung der Bebauung auf das notwendige Mindestmaß.

##### *M 2: Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase*

Während der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtungen von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen).

### *M 3: Verwendung sickerfähiger Beläge*

Zur Minimierung der Bodenneuversiegelung ist für die Anlage von Parkflächen ein wasserdurchlässiger Belag (Schotter-Rasen) zu verwenden.

### *M 4: Durchführung der Rodungsarbeiten im Winter*

Rodungsarbeiten an den Gehölzflächen südlich des Bebauungsplangebiets sind in den Wintermonaten (Dezember bis Februar) durchzuführen.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

#### *A 1: Bepflanzung eines Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Erweiterungsgebiets zum Wirtschaftsweg im Osten*

Auf dem durch Maßnahme A 1 bereitgestellten Grünstreifen von 4 m Breite soll zur Einbindung der Baumaßnahme in das Landschaftsbild entlang des Wirtschaftsweges eine Baum-/Strauchhecke gepflanzt werden, die helfen soll die Baumaßnahme in das Landschaftsbild zu integrieren. In einem Abstand von 15 Metern sollen heimische, standortübliche Hochstämme (Erle, Esche) gepflanzt werden, das verwendete Pflanzmaterial ist als Hochstamm mit Stammumfang 10-12 zu pflanzen.

#### *A 2: Anlage eines 3 m breiten Waldmantels / Waldsaums*

Eine Bepflanzung entlang des Waldrandes im Westen des Plangebietes erschafft einen Waldmantel / Waldsaum, der dem Wald vorgelagert mehr Stabilität bietet.

#### *E 1: Ausweisung eines Waldrefugiums*

Auf den Flurstücken 1615/10 und 1615/11 soll in Anlehnung an das BAT-Konzept ein Waldrefugium ausgewiesen werden, in dem sich die Natur ohne Beeinflussung des Menschen weiterentwickeln kann.

Das Flurstück 1615/10 ist neben Waldkiefer, Buchen und Eichen mit Rotfichte bestockt. Diese ist vor der Ausweisung als Waldrefugium zu beseitigen und durch eine Initialpflanzung von Eiche zu ergänzen.

Auf dem Flurstück 1615/11 stockt zur Zeit ein bereits älterer Waldbestand mit Stammstärken bis > 60 cm. Die vorherrschenden Baumarten werden von der Wald-Kiefer, Eiche und Buche gebildet. Totholz ist in diesem Bestand vorhanden.

Der östliche Bereich der Waldgrundstücke ist auf einer Tiefe von 25 Metern in Benachbarung der Flurstücke 1609/2, 1609/3, 1609/5 und 1609/6 auf einer Tiefe von 25 Metern von hoch wachsenden Bäumen zu befreien um einen Sicherheitsabstand zu der Bebauung vor Baumfall zu gewährleisten. Auf dieser Fläche ist ein gestufter Waldrandbereich zu entwickeln, der die Funktionen des Gehölzverlustes des Weidengebüschs kompensiert.

#### *Ankauf von Ökopunkten*

Zum Ausgleich fehlender 3.471 Biotopwertpunkten im Plangebiet wird über das Forstamt Annweiler der Kauf von Ökopunkten aus bereits im Jahr 2011 durchgeführten Maßnahmen der Ökokontierung durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Ankauf der fehlenden Ökopunkte erfolgt aus der Ökokontomaßnahme zur Entfichtung eines Quellbereiches und Ent-

wicklung eines Erlen- und Eschensumpfwaldes auf der Flurstücksnummer 2384/2 in der Gemarkung Erlenbach bei Dahn (vgl. Vereinbarung von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 LPflG vom 26.01.2011 zwischen dem Forstamt Annweiler und der Verwaltung Südwestpfalz).

### **1.3.6. Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind für die Eingrünungsmaßnahmen die Baum- und Straucharten nach der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrags zu verwenden. Die Neupflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## **1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von mindestens 6 und höchstens 35 Grad zulässig.

Bei den Gebäuden können Solaranlagen auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach errichtet werden.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist feuerhemmende Dacheindeckung nach DIN4102 vorzusehen.

### **1.4.2. Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Bei den Baugrundstücken im Gewerbegebiet darf die Gesamthöhe der vorderen Einfriedung das Maß von 2,0m nicht überschreiten.

Hecken als Einfassungen sind festen Einfassungen vorzuziehen.

### **1.4.3. Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Blinkende Leuchtreklame ist untersagt.

### **1.4.4. Stellplätze und befestigte Flächen**

(§88 Abs.1 Nr. 3 LBauO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Je vier Stellplätze muss ein standortgerechter Baum STU 14/16cm / VGL. A.1.1) im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden.

Als abflussmindernde Maßnahmen werden empfohlen:

- die Versickerung von Dachflächenwasser
- die Reduzierung befestigter Flächen auf ein Minimum

## 1.5. Hinweise

### **Denkmalschutz, Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer**

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege 67436 Speyer, Abt. Archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Ort entfernt werden.

Erdbauarbeiten sollten rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn - dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden, um ggf. eine Überwachung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsausgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plangemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

### **Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz**

## **Boden und Baugrund – allgemein**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **Radonprognose**

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Randpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation anpassendes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entwichenen Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwanket. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1,0 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betreffenden Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

### **Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz**

- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Hierbei ist insbesondere an Starkregenereignisse bei entsprechend ungünstiger Topographie (Hanglage) zu denken.
- Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:  
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 13 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.
- Grundwasser:  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## 2. Begründung

### 2.1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach an der Straße in Richtung Reichenbach. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1609/2, 1609/3, 1609/5, 1609/6, 1609/7, 1610, 1611, 1612/1 und 1613/1 umfasst eine Fläche von ca. 6.267 m<sup>2</sup> (knapp 0,63 ha).

Der Bauherr plant die Errichtung eines Gewerbebetriebs mit Baumschule auf den von ihm erworbenen Grundstücken, um Baustelleneinsätze vorzubereiten und Baufahrzeuge zu be- und entladen. Die genaue Beschreibung des Betriebs ist den Formblättern im Anhang zu entnehmen.

#### 2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Der Bauherr beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB, um die geplanten Nutzungen baurechtlich zu sichern.

#### 2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Errichtung von Betriebsgebäuden für Garten- und Landschaftsbau mit Baumschule auf dem Gelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die festzusetzende Gebietsart ist das Gewerbegebiet nach §8 BauNVO. Gemäß BauGB und BauNVO werden die zulässigen Nutzungen des 8 BauNVO festgesetzt und gemäß §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs.2 BauGB so eingeschränkt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben realisiert werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhabenbeschreibung wird Teil der Begründung.

#### 2.1.3. Zustand des Gebietes

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Gewerbegebiet mit Gebäuden und Infrastrukturanlagen gemäß des bestehenden Bebauungsplanes "Drotschenwoog" der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach. Im Randbereich sind einzelne Grünlandflächen in das Plangebiet aufgenommen. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Im Grün".

#### 2.1.4. Planungsrechtliche Situation

Nach dem LEP IV liegt die Gemeinde in Raumtyp „ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur“. Für die Gemeinde Bruchweiler-Bärenbach existiert im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RRÖP) keine Funktionszuweisung.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche festgesetzt. Zusätzlich besteht für das Gewerbegebiet "Drotschenwoog" ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1993. Darin werden die Flächen teilweise als Misch-, teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Plan wird durch die vorliegende Planung geändert und erweitert.

## **2.2. Städtebauliche Situation**

### **2.2.1. Lage im Ortsgefüge**

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortsgemeinde Bruchweiler-Bärenbach an der Straße Richtung Reichenbach. Die Ortsstraße "Im Grün" Richtung Reichenbach verläuft unmittelbar durch das Plangebiet. An das Plangebiet grenzen im Westen Waldfläche und im Norden landwirtschaftliche Fläche.

### **2.2.2. Anbindung des Plangebietes**

Eine Anbindung des Plangebietes mit verkehrlicher und technischer Infrastruktur erfolgt über die Ortstraße "Im Grün".

### **2.2.3. Städtebauliche Grundsätze**

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Dabei sollte die Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse begrenzt bleiben, um eine harmonische Einfügung der Bauwerke in die Landschaft zu erreichen.

## **2.3. Städtebauliche Planung**

### **2.3.1. Städtebauliche Lösung**

Es handelt sich um die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Überplanung einer bisher überbauten Fläche in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan "Drotschenwoog". In Anlehnung daran wurden die Festsetzungen weitestgehend übernommen und an moderne städtebauliche Anforderungen angepasst. Das Gebiet wird gleichwertig zu Mischgebiets- und Gewerbebezwecken genutzt. Deshalb ist eine Überplanung als Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Dieser Aspekt bietet Möglichkeiten zur Errichtung und Erweiterung gewerblicher Betriebe.

Die Änderungen im bestehenden Bebauungsplangebiet beinhalten neben Änderungen der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen, die Festsetzung verschiedener Baufenster, mit separaten Nutzungsschablonen in denen jeweils die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft, aber auch zur Minimierung der Eingriffe werden Baum- und Strauchpflanzungen, bzw. die Anlage von Gehölzgruppen und die Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

### **2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege**

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches ist ein nationales Schutzgebiet "Naturpark Pfälzerwald-Entwicklungszone" (07-NTP-073-000) betroffen. Es kommt zu unterschiedlichen Beanspruchungen des Erweiterungsgebietes durch Lager- und Betriebsflächen sowie Einschlagflächen für Baumschulware.

Die reale Vegetation der Erweiterungsfläche ist durch Grünlandbereiche geprägt, die zur Zeit als Pferdeweide genutzt werden. Im Westen schließen sich sukzessive Gehölzflächen an, die in einen Waldmantel mit anschließendem Waldbestand übergehen. Im Osten wird die Erweiterungsfläche durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt, entlang dessen die Wieslauter fließt. Sie wird von Grünland und Gehölzbeständen begleitet.

Im Bebauungsplan werden neben Flächen bzw. Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen und die zu pflanzenden Arten richten sich nach den Maßgaben des Fachbeitrages Naturschutz und dienen neben dem städtebaulichen Ziel der Einbindung in die Umgebung auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Durch die Festsetzungen können die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als ökologisch ausgeglichen angesehen werden.

## **2.4. Verfahren**

Um die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger, auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan), bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, besteht die Möglichkeit zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Garten- und Landschaftsbetriebs Niedermayr auf der Gemarkung Bruchweiler - Bärenbach geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt, um der Erweiterung des Betriebsgeländes in den Außenbereich Rechnung zu tragen.

Dabei ist zu beachten, das im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem eigenen Grundstück begrenzt sind, wurden weitere Flächen angrenzend zum Betriebsgelände benötigt / erworben.

Die Gemeinde entschied positiv über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach der Einreichung des Antrags nach § 12 Abs. 2 BauGB am 07.12.2018 durch den Vorhabenträger.

## **2.5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **2.5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit werden die Festsetzungen aus der bestehenden Satzung übernommen und ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt.

Unzulässige Nutzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen.

### **2.5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen. Durch die Festsetzung der Höchstgrenzen der BauNVO wird die ökonomische Rentabilität gewährleistet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die auf 2 festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse reguliert, um eine angemessene, sich in die Umgebung einfügende, Bebauung zu ermöglichen.

### **2.5.3. Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um die neue Bebauung an die Struktur der Umgebung anzupassen. Eine weitere Gliederung der Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen in baukörperähnlicher Ausführung bestimmt. Über das Baugrundstück führt eine 20 kV-Leitung der Pfalzwerke, somit sind die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt. Deshalb muss das Gebäude von der Straße bzw. Leitung zurück gesetzt werden. Um eine für den Betrieb notwendige Hallengröße zu erreichen muss die hintere Baugrenze überschritten werden.

Die einzuhaltenden Abstände gemäß der Vorhabenplanung erfolgten in Abstimmung mit den Pfalzwerken (siehe Stellungnahme vom 28.09.2018 im Anhang).

Die Baugrenzen ermöglichen eine Erweiterung bestehender Gebäudestrukturen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

### **2.5.4. Nebenanlagen**

Die Festsetzungen wurden an die Anforderungen des Betriebs und die Notwendigkeit des modernen Bauens angepasst.

### **2.5.5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Diese Festsetzungen dienen vor allem als Ausgleichsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebiets, um den Übergang zur Landschaft zu gestalten. Das vorhandene Potenzial der heimischen Flora und Fauna wird genutzt.

#### **V 1 Schutz der angrenzenden Gehölzbereiche vor Verdichtung**

Diese Maßnahme dient zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild und zum Schutz und zur Sicherung ökologisch wertvoller Biotope mit ihrer Tier- und Pflanzenwelt.

#### **M 1 Minimierung der Neuversiegelung und des Eingriffs in den gewachsenen Boden**

Diese Maßnahme dient der Minimierung der Neuversiegelung des Bodens.

#### **M 2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase**

Diese Maßnahme dient dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Luft und Pflanzen und Tiere vor Kontamination und Verunreinigung.

#### **M 3 Verwendung sickerfähiger Beläge**

Die Maßnahme dient durch die Verwendung eines wasserdurchlässigen Belags zur Reduzierung negativer Auswirkungen einer Bodenversiegelung auf den Naturhaushalt, insbesondere auf den Wasserhaushalt (Erhöhung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflus-

ses gegenüber Versiegelung mit allen Folgewirkungen).

#### **M 4 Durchführung der Rodungsarbeiten im Winter**

Diese Maßnahme dient dem Schutz der Tierwelt vor Gefährdung und Störung (u.a. Vögel während der Brutzeit) und dem Schutz der Vegetation (auch von angrenzenden Bereichen) vor vermeidbarer Beschädigung.

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

##### **E 1 Ausweisung eines Waldrefugiums**

Diese Maßnahme dient als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung des Bodens sowie der Optimierung von Lebensräumen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs. Weiterhin dient sie der Schaffung strukturierter Wälder mit Altholz und Aufbau eines Waldmantels und -saum als Lebensraumerersatz für entfernte Gehölzstrukturen.

##### **A 1 Anlage eines 4,0 m breiten Gehölzstreifens**

Durch die Maßnahme wird ein Gehölzstreifen geschaffen, der einen Sichtschutz zum Wirtschaftsweg (Radweg) bietet, das Plangebiet einbindet und gleichzeitig die negativen Auswirkungen von Gehölzverlust kompensiert.

##### **A 2 Anlage eines 3,0 m breiten Waldmantels / Waldsaums**

Durch die Maßnahme wird ein Waldmantel / Waldsaum geschaffen, der dem Wald vorgelagert mehr Stabilität bieten soll und gleichzeitig die negativen Auswirkungen von Gehölzverlust kompensiert.

#### **Ankauf von Ökopunkten**

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse kann der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbacht werden. Zum Ausgleich fehlender 3.471 Biotopwertpunkten im Plangebiet wird über das Forstamt Annweiler der Kauf von Ökopunkten aus bereits im Jahr 2011 durchgeführten Maßnahmen der Ökokontierung durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Ankauf der fehlenden Ökopunkte erfolgt aus der Ökokontomaßnahme zur Entfichtung eines Quellbereiches und Entwicklung eines Erlen- und Eschensumpfwaldes auf der Flurstücksnummer 2384/2 in der Gemarkung Erlenbach bei Dahn (vgl. Vereinbarung von vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 LPflG vom 26.01.2011 zwischen dem Forstamt Annweiler und der Kreisverwaltung Südwestpfalz).

Somit ist unter Beachtung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

#### **2.5.6. Bepflanzung**

Die Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen.

#### **2.6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus der bestehenden Satzung übernommen sowie an die modernen Anforderungen des Bauens angepasst. Dabei wurde die Dachneigung an moderne Anforderungen des Bauens angepasst. Über das Baugrundstück führt eine 20 kV-Leitung der Pfalzwerke, somit sind die baulichen Möglichkeiten eingeschränkt. Um die Gebäudehöhe auf das von den Pfalzwerken geforderte Maß beschränken zu können, ist eine niedrige-

re Dachneigung von 6,5° erforderlich. Als Dachform soll ein Pultdach errichtet werden, damit auf der Hofseite höhere Einfahrtstore und notwendige Fenster in ausreichender Größe eingebaut werden können.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

## 2.7. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet:	ca. 6.267 m <sup>2</sup>
Grundfläche GE:	ca. 4.879m <sup>2</sup>
o davon überbaubare Flächen	ca. 2.294 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 1.388 m <sup>2</sup>

## 3. Anhang

### 3.1. Anhang 1 - Vorhabenbeschreibung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Drotschenwoog: Änderungs- und Erweiterungsplan"

Errichtung eines Betriebsgebäudes und einer Lagerhalle sowie die Herstellung einer Baumschule inklusive der hierfür notwendigen Nebenanlagen.

#### 3.1.1. Planvorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der Flurstücke 1609/2, 1609/3, 1609/5, 1609/6, 1609/7, 1610, 1611, 1612/1 und 1613/1 (ca. 6.116 m<sup>2</sup>), Flur 0, der Gemarkung Bruchweiler-Bärenbach, die Errichtung eines Betriebsgebäudes und einer Lagerhalle sowie die Herstellung einer Baumschule inklusive der hierfür notwendigen Nebenanlagen und die ordnungsgemäße Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Vorhaben wird auf Grundlage eines gem. §12 Abs. 1 BauGB abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

#### 3.1.2. Nutzungen und Architektur

Errichtet wird ein Betriebsgebäude für Garten- und Landschaftsbau mit einem Bruttorauminhalt von ca. 2.079 m<sup>2</sup>. Der Baukörper verfügt über maximal 2 Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 7,63 m bzw. 4,58 m (202,143m ü. NHN) im Bereich der Freileitung. Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung darf nach Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG eine maximale Bauhöhe von 202,20 m ü. NHN nicht überschritten werden. Dabei liegt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei 0,00 m. Als Bezugspunkt für die Höhenbemessung wird die Höhe des Kanaldeckels in der Straße im Osten des Grundstücks mit einer Höhe von 196,83 m ü. NHN angenommen. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Das Pultdach wird mit einer Neigung von 6,5° errichtet. Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist eine feuerhemmende Dacheindeckung nach DIN4102 vorgesehen.

Die Fenster und Wandöffnungen werden auf einem Mauersturz ausgebildet.

Im Erdgeschoss befinden sich Lagerflächen, Aufenthaltsräume, Küche, Umkleiden, WC-Anlage sowie die für die innere Erschließung des Gebäudes notwendigen Flächen (Flur, Räume für Gebäudetechnik). Im Bereich der Garage finden sich fünf Stellplätze.

Im Obergeschoss finden sich Büroräume, Archivräume, WC-Anlagen sowie weitere Lagerflächen.

An der Ostfassade ist das Gebäude durch eine Stützmauer (Höhe 3,0 m) in die Hanglage des Geländes eingebettet. Dadurch entsteht im Obergeschoss eine Terrasse.

Auf dem Gelände finden Garten- und Landschaftsbau, Baumschnitt und Fällung (Baumschule) und Natursteinarbeiten statt. Die Flächen dienen der Vorbereitung von Baustelleneinsätzen sowie zum Be- und Entladen von Baufahrzeugen.

### **3.1.3. Verkehrserschließung**

Das Betriebsgebäude wird über eine mit Pflasterbelag (Breitfugenpflaster) befestigte Hoffläche nördlich des Gebäudes über die Straße "Im Grün" erschlossen. Die 10 m breite Zufahrt öffnet und schließt sich über ein automatisches Schiebeter. Südlich des Grundstücks gliedern sich im Osten des Betriebsgebäudes fünf weitere Stellplätze (Standardmaß: ca. 5,0 m x 2,5 m) - ein Stellplatz mit abweichenden Abmessungen (ca. 5,0 m x 3,0 m) - an die Garage an. Die übrigen fünf Stellplätze befinden sich im östlichen Bereich des Gebäudes (Garage / Lager).

Die Hoffläche dient neben der Erschließung auch dem Wenden, Be- und Entladen und Rangieren.

### **3.1.4. Freiflächen**

Die vorhabenbezogenen Freiflächen nördlich des Geltungsbereiches dienen dem Lagern von Pflanzen, Pflanzsubstrat und Oberboden für das Pflegen der Baumschule erforderlichen Materialien (Pfahldreiböcke, Bast, Kokosmatten, etc.). Zur Lagerung des Schüttgutes wie Sande, Erde, Rindenmulch, Schotter, Splitt etc. sollen Schüttgutboxen errichtet werden, um eine separate Lagerung und praktikable Zuladung zu ermöglichen. Eine ausreichend dimensionierte Lagerfläche für Erdaushub, Gebäudebruch und Grünschnitt ist geplant.

Zur Gestaltung der Freiflächen werden Pflanzstreifen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese dienen als Eingrünungsmaßnahme des Grundstücks und als Sichtschutz zum Radweg östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend.

### **3.1.5. Ver- und Entsorgung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend dem Bedarf des Vorhabens herzustellen. Das geplante Betriebsgebäude wird an die vorhandene Versorgungsleitungen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikation in der Straße "Im Grün" angeschlossen. Dazu müssen die Kanalhauptleitungen und die Wasserversorgungsleitungen entsprechend verlängert werden.

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Straße "Im Grün" angelegt.