



**LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

# Landespflegerischer Planungsbeitrag

zum Bebauungsplan "Auf dem Beckersfeld", Neunkirchen am Potzberg

## 1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME

Die Gemeinde Neunkirchen am Potzberg beabsichtigt, am südlichen Ortseingang (aus Richtung Gimsbach) links der Straße ein kleineres Neubaugebiet auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich (Pferdekoppel) genutzten Flächen vor. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht ausgeglichen werden, d. h. deren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch nach Ablauf von ca. 50 Jahren noch feststellbar sind, sind nicht zulässig.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu treffen, mit denen mit dem Eingriff verbundene nachteilige Auswirkungen soweit wie möglich ausgeglichen werden können.

Aufbauend auf den Unterlagen zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.

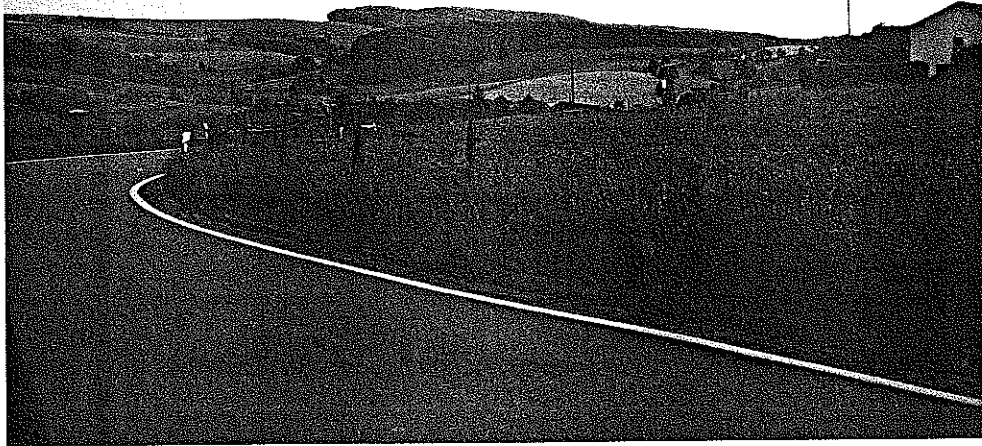


Bild 1: Blick nach Südwesten über das Plangebiet (rechts der Straße)  
Die Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.  
Am äußersten rechten Bildrand: Die Bebauung des Neubaugebietes  
Hüttenstraße/Flurstraße



Bild 2: Blick über das Plangebiet nach Westen.  
Am rechten Bildrand der südliche Rand des Altortes.  
Im Bildhintergrund die neuere Bebauung in der Hütten-/Flurstraße.



Bild 3: Blick über das Plangebiet nach Nordwesten.  
Im Hintergrund der südliche Rand des Altortes von Neunkirchen/Potzb.



Bild 4: Blick über das Plangebiet nach Südosten in die freie Landschaft.  
Die etwa in Bildmitte verlaufende L 364 begrenzt das Plangebiet.  
Das Erfordernis einer landschaftlichen Integration nach Südosten  
wird deutlich (z. B. durch Feldhecken oder Streuobstbäume).

## 2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit durch die Nutzung als Weide geprägt. Das ca. 0,62 ha große Plangebiet liegt auf einem nach Südosten geneigten Hangrücken; es schließt die Lücke zwischen einem bereits bestehenden Neubaugebiet (Flurstraße) und der Landesstraße L 36, begrenzt ein im Süden bereits vorhandenes Baugebiet. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Königsland“. Dies bedeutet, daß im Hinblick auf den besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, d.h. der Erhaltung der Eigenart, Schönheit und Erholungswertes der Landschaft sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes besonderer Augenmerk auf weitgehenden Ausgleich und Ersatz gelegt werden muß.

## 3 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG - BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

### 3.1 Boden (Bestand)

**Art des Gesteins/der Ablagerung:** (Staublehm) über Sand und Sandstein, Konglomeraten, (Arkosen, Schieferton)

#### **Bodentypen**

- Hauptgesellschaft: Ranker, Braunerden, basenarm bis podsoliert  
- Nebentypen: (Rigosol, Pseudogleye)

#### **Bodenarten**

- Hauptarten: (Blöcke, Steine, Kies, Grand), Sand,  
- Nebenarten: (Schluff, Lehm)

**Geologische Altersstellung:** (Quartär) über vorwiegend Oberrotliegendem  
**Vorkommen:** Nahesenke, Pfälzer Sattel

### 3.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Plangebiet weist eine mäßige Neigung nach Südosten auf. Die Erosionsgefährdung ist (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als gering zu bezeichnen, da im vorliegenden Fall eine durchgängige Grünüberdeckung vorhanden ist.

### 3.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig. Es muß darauf geachtet werden, daß die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum

- die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren;
- die Erosionsgefährdung sowohl durch geeignete Bewirtschaftsformen und die Anlage von Windschutzpflanzungen zu vermindern.

### 3.1.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes

Bei einer Maximalausnutzung der möglichen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der erforderlichen Anlage einer Erschließungsstraße ergibt sich eine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung. Auf diesen zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung nimmt ab; und das Bodenleben wird vernichtet.

Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Wohngebäude ist darüber hinaus mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da aufgrund des vorhandenen Reliefs zur Anlage der Erschließungsstraße und den Wohngebäuden Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich werden können, ist mit einem zusätzlichen Verlust von gewachsenem Boden, insbesondere von Mutterboden, zu rechnen.

#### **3.1.4 Planerische Konsequenz**

Durch folgende Maßnahmen ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Dazu sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zu regeln:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge),
- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß, z. B. durch Reduzierung der GRZ, Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag.
- Vermeidung von unnötigen Geländemodulationen durch sinnvolle Erschließung des Baugebietes.

Der Grad der Versiegelung ist auch dadurch zu reduzieren, daß die geplanten Gebäude möglichst nah an die Erschließungsstraße gebaut werden.

### **3.2 Wasserhaushalt**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen der Landschaftsplanung ist die Fläche des Plangebietes, auch aufgrund ihrer geringen Ausdehnung, für das Wasserpotential ohne besonderen Bezug. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen im Mittel 750 - 800 mm/Jahr. Ein Teil der anfallenden Niederschläge versickert im Plangebiet. Darüber hinaus anfallende Mengen fließen nach Süden hin zum Gimsbach und Glan ab.

Die anstehenden Rotliegendesedimente des Saar-Nahe-Berglandes haben hier als Kluffundwasserleiter eine starke Grundwasserführung.

#### **3.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Wasserqualität im Planungsraum beziehen sich vor allem auf das Grundwasser. Durch Eintrag bzw. Abschwemmung von Düngemitteln und Bioziden wird die Grundwasserqualität und die Wasserqualität des südwestlich anschließenden Gimsbaches und nachfolgend des Glan beeinträchtigt.

#### **3.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel**

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund- wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren.

#### **3.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Durch die zu erwartende Versiegelung (private Bauflächen/Erschließungsstraße) von derzeit unbebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung zum Vorfluter ist mit einer Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Ein deutliches Absinken des Grundwasserspiegels ist aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes jedoch nicht zu befürchten.

### **3.2.4 Planerische Konsequenz**

Um die Belastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters und der nachfolgenden Gewässer möglichst gering zu halten, sind unbelastete Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern, verdunsten bzw. zurückzuhalten (Brauchwassernutzung). Dazu ist

- die Anlage von Versickerungs-/Verdunstungsflächen (Tümpel),
- die Anlage von Sickerschächten oder
- die Rückhaltung unbelasteter Oberflächenwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung vorzusehen.

Vor allem aber ist die Versiegelung der Flächen zu begrenzen. Die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Abflußspitzen, die für den Vorfluter bzw. die Kanalisation eine zusätzliche Belastung darstellen, können durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. die Rückhaltung in privaten Zisternen nur zu einem geringen Teil abgepuffert werden. Eine Minimierung des Eingriffs in bezug auf den Wasserhaushalt im Gebiet kann daher nur in begrenztem Umfang wirksam werden.

## **3.3 Klima/Luft**

Der Bereich des Glantales sowie das umgebende Berg- und Hügelland liegen in einem kühl-gemäßigten Hügellandklimabereich mit ozeanischer Prägung. Die jährliche mittlere Niederschlagssumme beträgt 750 bis 800 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes wegen ihrer geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorliegenden Wiesenflächen erwärmen sich über Tag sehr schnell und kühlen nachts rasch wieder ab. Dazu kommt es zu lokalen Winden, die in das Tal des Gimsbaches zum hier in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Glantal abfließen.

### **3.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Im Plangebiet bestehen z. Z. keine Beeinträchtigungen des Klimapotentials. Die, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weide) der Flächen fehlende Dauervegetation an Hochgrün trägt in nur geringem Umfang zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung bei.

### **3.3.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Das generelle Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftabflußbahnen wird im Plangebiet nicht berührt.

### **3.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Es kann durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur kommen. Lokale Luftabflußbahnen werden durch die vorgesehene Neubebauung nicht behindert. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen O<sub>2</sub>-Produktionsmassen sind für das Klima von untergeordneter Bedeutung.

### **3.3.4 Planerische Konsequenz**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist generell darauf zu achten, daß die aufgrund der unterschiedlichen Erwärmung der Flächen (bebaute Flächen, Gärten...) entstehenden lokalen Winde ungehindert abfließen können. Auf die Freihaltung des Talbereiches zum Gimsbach hin ist auch in Zukunft zu achten.

Durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen (z. B. für Zufahrten und Stellplätze) soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt werden.

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu regeln:

- Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Luftabfluß nicht behindern.
- Süd-, west- und südwest- exponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Private Stell-/Parkplätze sollen begrünt bzw. durch großkronige Laubbäume verschattet werden.

### **3.4 Arten- und Biotoppotential**

Die heutige potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes liegt im Bereich des Perlgras-Buchenwaldes auf basenreichen Sedimentgesteinen. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme dokumentiert. Wertvolle Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch Biotope gekennzeichnet.

#### **3.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Der Bestand bzw. die Entwicklung einer natürlichen Tier- und Pflanzenwelt ist im Planungsraum vor allem durch die Bewirtschaftungsform (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) beeinträchtigt. Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen wurde einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich sind und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

#### **3.4.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. Hier kommt besonders den Streuobstwiesen und Feldgehölzen in unmittelbarer Nähe der Ortslagen auch als landschaftsprägendes Element hohe Bedeutung zu.

#### **3.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahme besteht die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens. Streuobstbestände werden nicht gefährdet.

#### **3.4.4 Planerische Konsequenz**

Die stabile Erhaltung von Tierpopulationen ist nur über vernetzende Elemente (Biotopverbundsysteme) zu sichern. Im Plangebiet ist daher

- auf eine intensive Durchgrünung der bebauten Bereiche zu achten,
- auf eine Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu verzichten,
- im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen insbesondere im südlichen und östlichen Randbereich vorzusehen.

### **3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential**

Das im Plangebiet vorhandene Gelände weist eine mäßige Neigung Richtung Südost auf. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse sind zur Anlage der Erschließungsstraße sowie zur Realisierung der Wohnbebauung zum Teil geringe Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen (Hüttenstraße, Flurstraße) durch neuere Bebauung begrenzt. Nach Norden schließt sich die bebaute Ortslage des Ortes Neunkirchen am Potzberg an. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die Landesstraße L 364, an die sich weitgehend offenes Wiesen- und Weideland anschließt, begrenzt.

Die Erholungseignung der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche wird vor allem durch die hervorragende Aussicht in die freie Landschaft geprägt.

### **3.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird derzeit im wesentlichen durch das Fehlen einer landschaftlich wirksamen Einbindung der vorhandenen Ortserweiterung (Flurstraße) beeinträchtigt.

### **3.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Im Planungsraum muß die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente vorangetrieben werden. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Eingrünung der bebauten Ortslage, z. B. durch Streuobstwiesen oder Feldgehölze.

### **3.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes "Auf dem Beckersfeld" ist aufgrund der relativ exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand mit einer Beeinträchtigung vor allem des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen, wenn nicht auf eine intensive Eingrünung des Baugebietes geachtet wird und sich die geplanten Gebäude hinsichtlich Kubatur und Farbgebung vom Bestand in der Ortslage unterscheiden.

### **3.5.4 Planerisches Erfordernis**

Das aufgrund der Vielfältigkeit der umgebenden Landschaft (Glantal und Kuseler Bergland) hohe Erholungspotential ist nachhaltig zu sichern bzw. weiter zu entwickeln. Dazu zählen nicht nur naturräumliche Potentiale, sondern auch die homogene Erscheinung der Siedlungskörper.

Im Bebauungsplan sollten daher textliche Festsetzungen enthalten sein, die die Gestaltung der geplanten Gebäude hinsichtlich Kubatur und vor allem im Hinblick auf die Fernwirkung wichtigen Dachlandschaft (rote Dacheindeckung!) treffen. Nach Südosten hin soll eine intensive Eingrünung des Baugebietes durch die Anpflanzung von Obstbäumen auch auf den Privatgrundstücken erfolgen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Bedingt durch die exponierte Lage sollte die Geschossigkeit der Gebäude 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50° vorzusehen.

Zur Verdeutlichung der zukünftigen Ortsrandsituation sollen die geplanten Gebäude, insbesondere im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes, traufständig, d.h. quer zum Hang, gestellt werden.

## **4.0 Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landschaftsplanung**

Mit der Überplanung des beschriebenen Gebietes „Auf dem Beckersfeld“ kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Die vorliegende Planung ermöglicht die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen auf einer bereits im Westen und Norden von Bebauung begrenzten Fläche. Insofern kann eine Ortsrandabrundung bzw. Arrondierung erreicht werden. Auf die Inanspruchnahme von weiterer freier Landschaft wird insofern verzichtet.

Durch die Anlage der Baukörper und die Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Hangneigung kann eine landschaftliche Integration in Verbindung mit dem im Süden und Osten festgesetzten Pflanzstreifen und der daran zur Straße hin anschließenden Ausgleichsfläche, die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet ist, erreicht werden. Bei der Bepflanzung der inneren Pflanzstreifen und der Ausgleichsfläche sollen einheimische Gehölze insbesondere auch Obstbäume verwendet werden. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

#### **5.0 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan und in den dazugehörigen Textlichen Festsetzungen werden die im Landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen planerischen Erfordernisse weitestgehend berücksichtigt. Insofern wird zur Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild beigetragen. Dennoch verbleibt durch die zu erwartende Versiegelung durch Erschließungsanlagen und die Überbauung bisher nicht bebauter Weideflächen ein Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ein Eingriff in das Landschaftsbild. Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch Versiegelung wäre funktional nur durch Entsiegelung entsprechend großer Bereiche herzustellen. Dies ist im näheren und weiteren Umfeld des Planvorhabens nicht möglich. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im unteren Bereich des Plangebietes entlang der Landesstraße L 364 kompensiert. Die im Gebiet anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer werden in einer 5 bis 17 m breiten öffentlichen Grünfläche im Gebiet versickert. Die Grünfläche selbst wird mit einheimischen Gehölzen aus Empfehlungslisten, die den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beiliegen, bepflanzt. Zur Minimierung der Aufheizungseffekte, die durch den Straßenbau der Erschließungsstraße entstehen, werden pro 150 qm Straßenfläche ein Straßenbaum angepflanzt.

#### **6.0 Bilanzierung**

##### **EINGRIFF:**

##### *Potentiell*

Neu versiegelte Flächen (privater Eingriff): 2.000 qm (Gebäude, Zufahrten)

##### *Potentiell*

Neu versiegelte Flächen (öffentlicher Eingriff): 350 qm (Straße)

##### **KOMPENSATION:**

Aufwertende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Anlage privater Gartenflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Empfehlungslisten und „Textlichen Festsetzungen“: ca. 3.100 qm

Anlage eines Gehölzstreifens auf privaten Grundstücksflächen zur Integration der Bebauung in die Landschaft gemäß „Textlichen Festsetzungen“: ca. 400 qm

Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Versickerungs-/Verdunstungsmulden gemäß „Textlichen Festsetzungen“: ca. 900 qm