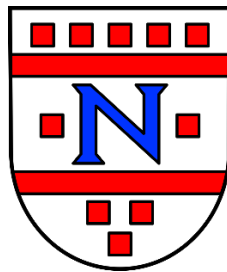




ORTSGEMEINDE NACK



BEBAUUNGSPLAN „IM SCHADACKER“

-ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG-

Projekt 1067/ Stand: Dezember 2023

INHALT

1	Ziele des Bebauungsplanes.....	1
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	1
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4	Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten	6

1 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Nack beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Schadacker“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung eines Dörflichen Wohngebietes zu schaffen.

Die in der Gemeinde vorhandenen Wohnbauflächenreserven sind aufgrund anhaltender Nachfrage erschöpft oder werden von den Eigentümern nicht veräußert, so dass es der Gemeinde mittelfristig nicht möglich ist, der Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Deshalb soll die Ausweisung des Baugebietes unter anderem die Möglichkeit bieten, angemessen zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Durch die Planung und Bereitstellung von Flächen wird weiterhin aktiv auf die anhaltende Nachfrage reagiert, insbesondere um die Entwicklung von Betrieben vor Ort zu fördern und Möglichkeiten für zusätzliche Neuansiedlungen zu schaffen.

Die Ortsgemeinde ist in der Weinbauregion Rheinhessen, Teil des größten Weinbaugebietes Deutschlands, zu verorten, weshalb die Ortslage stark durch den Weinbau geprägt ist und eine Vielzahl an Weingütern sowie landwirtschaftlichen Betrieben aufweist. Im Osten des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend ein Weingut im Bestand, welches sich zukünftig gerne am vorhandenen Standort erweitern möchte. Da eine sinnvolle Entwicklung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur in Richtung Osten möglich ist, sollen durch den Bebauungsplan zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebs-erweiterung in Form eines Dörflichen Wohngebietes geschaffen werden.

Zudem soll durch die Entwicklung der Fläche ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und einer im Osten gelegenen Wohnbebauung mit zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzungen geschaffen werden.

Dabei wurde im Vorfeld der Planung im Hinblick auf eine sinnvolle und effektive Umsetzung der Planung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für diesen Bereich angefertigt, wobei erste Erschließungsvarianten und auch mögliche Restriktionen betrachtet wurden. Die Ergebnisse der Betrachtung bilden dabei eine weitere Grundlage für die Überplanung des Geltungsbereiches.

Dementsprechend soll insgesamt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der bestehenden Nachfrage nach gemischten Bauflächen in Anlehnung an die umliegende bestehende dörfliche Bauungsstruktur Rechnung getragen werden.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts verschiedene Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none">- Fast vollständig unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche- Größtenteils anthropogen überformt- Mittlere bis hohe Bodenfunktionsbewertung- Neuversiegelung von maximal ca. 1,13 ha infolge der Neuplanungen- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und dem Regenrückhaltebecken bleiben die natürlichen Bodenfunktionen bestehen <p>→ <i>geringfügige nachteilige Auswirkungen</i></p>
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet, teilweise wasserführender Graben im Süden unmittelbar angrenzend- Geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen- Niedrige Grundwasserneubildungsrate – Bereich mit mittlerem jährlichen Niederschlag

		<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltevermögen und Oberflächenabfluss - Verbesserte Versickerungsflächen durch Öffentliche Grünflächen und Regenrückhaltebecken <p>→ geringfügige <i>nachteilige Auswirkungen</i></p>
Schutzgut Klima und Luft		<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen mit verringerter Produktion als Kaltluftentstehungsgebiet - Sehr warme thermische Situation - Insgesamt untergeordnete klimatische Bedeutung - Verlust von Kaltluftproduktionsflächen - Emissionen unterschiedlicher Art in geringem Umfang - Öffentliche Grünfläche als klimatischer Ausgleichsraum - Keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels <p>→ <i>geringfügige nachteilige Auswirkungen</i></p>
Schutzgut Landschaftsbild	Land-	<ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsrand aktuell eher ausgefrant - Gebiet selbst weist keine naherholungsrelevanten Wegeverbindungen sowie sehr eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung - Starke anthropogene Überprägung, geringe Strukturvielfalt, Freileitung als Störelement - Keine Auswirkungen auf umliegende Naherholungsräume - Gebietseingrünung durch Öffentliche Grünfläche sowie Gebietsdurchgrünung - Neue Strukturelemente durch Baumreihe - Abrundung Siedlungsrand - Neue Wegeverbindungen <p>→ <i>positive Auswirkungen</i></p>
Schutzgut und Tiere	Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - intensiv genutzte Ackerfläche - keine geschützten Biotop oder sonstigen Schutzgebiete im Plangebiet - insgesamt eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum → Störeinflüsse durch angrenzende Straße und Siedlungsraum, insgesamt stark anthropogen überprägt - Keine Auswirkungen auf im Weiteren Umfeld befindliche Schutzgebiete - Schaffung neuer Biotopstrukturen - Artenschutzgutachten begründet keine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen <p>→ <i>keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i></p>
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung		<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung - Geringes Radonpotential - Kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen - Keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels - Lärmgutachten: nur geringfügige Auswirkung durch Verkehrslärm, keine Beeinträchtigung durch Anlagenlärm - Sicherung Erweiterungsoptionen Bestandsbetrieb - Gebietstypus in Anlehnung an gegebene Dorfstruktur <p>→ <i>geringe nachteilige Auswirkungen</i></p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - es sind keine archäologischen Funde sowie Kulturdenkmäler verzeichnet - Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen <p>→ <i>keine erhebliche bis geringe nachteilige Auswirkungen</i></p>

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Schadacker“ umfassend berücksichtigt.

Bestimmte Beeinträchtigungen, wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphasen oder saisonalen landwirtschaftlichen Arbeiten, lassen sich nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und als zumutbar zu beurteilen.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende ökologische Maßnahmen vermeiden, vermindern oder ausgleichen.

Dies erfolgt dabei durch eine Einbuchung der Maßnahmen in das Ökokonto und einer Umwandlung einer Ackerbrache (ca. 4.100 m²) zu einem Hain aus standörtlich angepassten Wildobstgehölzen und historischen Streuobstgehölzen auf extensivem Magergrünland sowie Festsetzungen hinsichtlich der Einschränkung der Versiegelung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Des Weiteren soll durch umfangreiche Baumpflanzungen und Pflanzstreifen eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebiets erfolgen.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der *frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB* wurden insgesamt 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 10 anerkannte Naturschutzvereine und Naturschutzverbände über das frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren informiert. Davon sind 11 nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, die keine redaktionelle Änderung begründen. Von insgesamt neun Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die abwägungsrelevante Sachverhalte, Anregungen oder Hinweise enthielten. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Verschiedene Stellungnahmen enthielten Hinweise, welche redaktionell unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt wurden oder erst die Ebene der Realisierungsplanung betreffen.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* weist auf die Lage von Telekommunikationslinien im Plangebiet hin und regt an, Hinweise zu Ausführungen der Leitungszonen und der Baumpflanzungen an Leitungstrassen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin wird gefordert Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzulegen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung eines Leitungsrechts, während die Hinweise zu den Leitungszonen und Baumpflanzungen redaktionell in den Unterlagen des Bebauungsplans ergänzt werden.

Die *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* weist auf die Risiken bezüglich der Abflussakkumulation infolge eines Starkregenereignisses sowie auf die Benennung des angrenzenden Gewässers hin. Weiterhin wird eine Festlegung einer Zisternennutzung im Plangebiet gefordert sowie eine Berücksichtigung der möglichen hohen Grundwasserstände, welche beide durch eine Aufnahme in den Hinweisen berücksichtigt wird. Im Weiteren wird Bezug auf die Abwasserbeseitigung in Gebiet genommen, wobei das anfallende Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage zuzuführen ist und anfallendes Niederschlagswasser breitflächig versickert werden soll. Ebenso werden Gestaltungshinweise für das geplante Regenrückhaltebecken aufgeführt. Bezüglich des Bodenschutzes wird seitens der SGD auf mögliche schädliche Bodenveränderungen hingewiesen sowie eine Erläuterung bezüglich der Gebietsauswahl angeregt. Insgesamt wird der Stellungnahme durch die redaktionelle Aufnahme von Hinweisen sowie der Benennung des angrenzenden Gewässers Rechnung getragen. Bezüglich des Entwässerungskonzeptes wird dieses in Stellungnahme des Planungsbüros aufgeführt und an den Plannhalten festgehalten. Die Weiteren Anregungen betreffen einzuholende Erlaubnisse und Genehmigungen, die auf den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen sind.

Der *Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen* regt die Erstellung einer Entwässerungstechnischen Voruntersuchung an, welche im Laufe des Weiteren Verfahrens erstellt und in das Bebauungsplankonzept eingearbeitet wurde. Weiterhin wurden Anregungen angebracht, die die Bepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens, die Dacheindeckung, Drosselleitung/Mischwasserleitung sowie die Brauchwassernutzung betreffen, die als Hinweise zur Kenntnis genommen wurden, jedoch auf den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen sind. Bezüglich des geplanten Pflegeweges wird gefordert, dass dieser mindestens bis zur Hälfte des Regenrückhaltebeckens als Schotterrasen ausgeführt werden muss. Dem wird entsprochen, indem der Passus „Der Pflegeweg PW ist als unbefestigter Grasweg auszugestalten und dauerhaft zu unterhalten“ in der Nr. 4 der Textlichen Festsetzung gestrichen wird.

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie* macht kenntlich, dass derzeit keine archäologischen Fundstellen bestehen, jedoch können diese nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt, der auf mögliche Bodendenkmäler hinweist. Weiterhin wird die Überprüfung der im Plangebiet auftretenden „Vegetationsanomalien“ durch eine geomagnetische Voruntersuchung empfohlen, welche durch die zwischenzeitliche Beweidung von Schafen widerlegt werden konnte. Dennoch wird ein Hinweis zur Meldepflicht bzw. zum Verursacherprinzip in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Durch die *Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz* wird auf die Löschwasserversorgung im Plangebiet hingewiesen, welcher durch die Aufnahme eines Hinweises Rechnung getragen wird.

Der *Landesbetrieb Mobilität* führt allgemeine Hinweise zu den Sichtverhältnissen, der Befahrbarkeit und einer bautechnisch sinnvollen Lösung, welche auf den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen sind. Der Hinweis bezüglich des Straßenentwässerungssystem wird in der Entwässerungstechnischen Voruntersuchung berücksichtigt. Die geforderten Detailplanungen sind ebenfalls auf den nachgelagerten Ebenen durchzuführen.

Der *Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.* äußert Bedenken bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen und Feldlerchen, wobei auf die gemäß dem Artenschutzgutachten getroffenen Maßnahmen hingewiesen wird.

Die *Landeswirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* fordert aufgrund potentiell aufkommender Lärmimmissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung die Erstellung eines Lärmgutachtens, welches im Laufe des Verfahrens erstellt wurde und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Weiterhin wird die Anbindung an den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg kritisch gesehen, welcher möglicherweise als Einfahrtsbereich für die südlichen Grundstücke genutzt werden könnte. Dieser Anregung wird gefolgt, in dem entlang des Wirtschaftsweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wird. Ferner werden Anregungen zu dem Ausgleichskonzept aufgeführt, welche durch eine Erläuterung des Ausgleichskonzeptes Rechnung getragen werden. Weiterhin soll durch die Anlage eines privaten Pflanzstreifens im Osten des Gebietes die Konfliktlage zu landwirtschaftlichen Flächen vermindert werden.

Die *Kreisverwaltung Alzey-Worms* bringt Anregungen zum Schutzgut Klima in Form von Festlegungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Solaranlagen und Farbfestlegungen. Zudem wird entsprechend dem Schutzgut Landschaftsbild gefordert, die dreireihige Eingrünung auf eine zweireihige zu reduzieren. Bezüglich des Artenschutzgutachtens wird eine Aufnahme von verschiedenen artenschutzrechtlichen Hinweisen verlangt. Ferner wird eine Anpassung der Pflanzenempfehlungsliste angeregt sowie eine genauere Regelung bezüglich der Baumfestsetzungen. Hinsichtlich des Kompensationskonzept wird um eine Alternativenprüfung gebeten sowie eine Beachtung der Ausbuchung der Ökokontopunkte gebeten. Bezüglich des Brandschutzes werden allgemeine Hinweise aufgeführt, die entsprechend auf den nachgelagerten Ebenen anzuwenden sind. In Bezug auf die Abfallwirtschaft wird vermerkt, dass der südwestlich befindliche Bereich nicht erschlossen ist. Da dieser jedoch als Bestandserweiterung geplant ist, wird die Erschließung über die bestehenden westlichen Flächen geregelt. Insgesamt wird der Stellungnahme durch die Aufnahme von Hinweisen zu Albedo, Rodungszeitraum, Artenschutz, Baumrigolen und Brandschutz sowie der Anpassung der Pflanzenliste, der Verkürzung eines 2-reihigen Verkehrsbegleitgrün und der Baumpflanzungen 2. Ordnung Rechnung getragen.

Bei der *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB* wurden von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen sowie Hinweise enthielten. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Verschiedene Hinweise und Anregungen wurden erneut in gleicher Form wie in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Zudem erfolgten Hinweise, welche die Realisierungsplanung betreffen.

Die *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie* nimmt erneuten Bezug auf die „Vegetationsanomalien“, wobei gleich der frühzeitigen Beteiligung auf die Beweidung hingewiesen wird. Bezüglich der Meldepflicht bzw. das Verursacherprinzip wird auf die Hinweise des Bebauungsplans hingewiesen.

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* bringt dieselbe Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vor, weshalb hier auf die fachliche Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen wird.

Durch den *Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen* werden Anregungen zu den Baumrigolen sowie Hinweise zur Oberflächenentwässerung und Ver- und Entsorgung aufgeführt. Dabei wird der Bebauungsplan entsprechend der Begründung der Entwässerungsalternativen redaktionell angepasst.

Die *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz* bringt Anregungen hinsichtlich des Grundwassers, der Regenerativen Energien sowie der Abwasserbeseitigung an. Hierbei wird eine breitflächige Versickerung empfohlen, wobei die Versickerungsfähigkeit der Böden dies nicht zulässt. Weiterhin wird eine verbindliche Dachbegrünung gefordert, welche aufgrund der Gestaltungsfreiheit keine weitere Berücksichtigung findet. Insgesamt wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass aufgrund des Gesamtkonzeptes keine Planänderung erforderlich ist.

Das *Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz* nimmt Bezug auf die Themen Bergbau/Altbergbau, Boden und Bodengrund sowie des Geologiedatengesetz, wobei der Stellungnahme durch die redaktionelle Aufnahme von Hinweisen zum Bergbau und Geologiedatengesetz Rechnung getragen wird.

Durch die *Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz* wird erneut auf die Löschwasserversorgung im Plangebiet hingewiesen, welcher bereits durch die Aufnahme eines Hinweises Rechnung getragen wird.

Die *Landeswirtschaftskammer Rheinland-Pfalz* bemängelt die Pflanzenwahl auf der Ausgleichsfläche aufgrund der Pflanzen mit roten Früchten und fordert diesbezüglich eine Anpassung der Pflanzenauswahl. Dem wird jedoch nicht entsprochen, da der Anteil der roten Früchte im Gesamtkontext lediglich nur einen geringen Teil ausmachen und die Biodiversität auf der Ausgleichsfläche hochgehalten werden soll.

Durch den *Landesbetrieb Mobilität* wird auf die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Wirtschaftlichkeitsprüfung verwiesen sowie eine Einbeziehung in die Detailplanungen gefordert. Hierbei wird auf die fachliche Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung sowie die nachgelagerten Ebenen verwiesen, wodurch sich keine Plananpassung ergibt.

Durch die *Kreisverwaltung Alzey-Worms* werden weitere Hinweise/Anregungen zur Ausbringung von Saatgut entsprechend § 40 BNatSchG sowie der Anhebung des Stammumfanges getroffen, welche Berücksichtigung im Bebauungsplan finden. Zusätzlich wird eine Regelung der Baumstandorte, die vereinbar mit zukünftigen Photovoltaikanlagen ist, angeregt, welcher aufgrund der bereits angepassten Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen 2. Ordnung nicht gefolgt wird. Im Weiteren wird die Berücksichtigung des Aspekts der kalten Nahwärme hervorgebracht sowie eine Alternativenprüfung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Stellungnahme findet insgesamt Berücksichtigung im Bebauungsplan, in dem der Stammumfang der Bäume 1. Ordnung erhöht wird sowie eine Aufnahme der Hinweise zur kalten Nahwärme und der zu § 40 BNatSchG redaktionell stattfindet.

4 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Gebietsauswahl waren verschiedene Alternativbetrachtungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestellt wurden, vorausgegangen. Aufgrund einer Wirtschaftsstudie wurde die Fläche, die nun als „Dörfliches Wohngebiet“ vorgesehen ist, als am besten geeignet angesehen. Demnach ist die Fläche im aktuellen Planstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet dargestellt.

Die in der Gemeinde vorhandenen Wohnbauflächenreserven (z.B. Innenreserve „Auf der Dorfwiese“) sind darüber hinaus aufgrund anhaltender Nachfrage erschöpft oder werden, wie z.B. für den Bereich „Auf der Dorfwiese“ zutreffend, von den Eigentümern nicht veräußert, sodass es der Gemeinde mittelfristig nicht möglich ist, der Nachfrage gerecht zu werden. Aufgrund der fehlenden Bereitschaft zum Verkauf wurde die Entwicklung der Alternativfläche „Auf der Dorfwiese“ derzeit durch die Ortsgemeinde nicht weiterverfolgt. Zudem ist eine mögliche Erschließung auf der Fläche (schmaler Anschluss, Wendeanlage) als eher schwierig einzustufen. Deshalb soll die Ausweisung des hier vorliegenden Baugebiets die Möglichkeit bieten, bedarfsgerecht zusätzliche Flächen vorwiegend für das Familienwohnen sowie für einheimische Betriebe zur Verfügung zu stellen. Die Überplanung dieses Bereiches trägt zusätzlich zu einem Lückenschluss zwischen zwei bestehenden Wohnbaugebieten durch eine neue Wohnbauentwicklung bei. Demnach wird durch die Planung eine harmonische Abrundung des Siedlungsbildes geschaffen, welche den bestehenden ausgefranzten Eindruck hin zur offenen Landschaft schmälert. Durch die vorhandenen Erschließungseinrichtungen bzw. wegen der einfachen Erweiterung der Erschließungsanlagen ist die Planung an dieser Stelle als sehr effizient, kostensparend und flächenschonend einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Anschlusspunkte, der anthropogenen Überprägung im Bestand und der Lage im Ortsgefüge bietet sich, insgesamt betrachtet, eine Entwicklung der Fläche zunehmend an.