

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
Zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Erweiterung Dorfstraße“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Selhausen

IMPRESSUM

Juli 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier

Rathausstraße 8

52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. M.Sc. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 21-035

INHALT

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....	4
	3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
	3.2 Schutzgut Fläche	5
	3.3 Schutzgut Boden	5
	3.4 Schutzgut Wasser.....	5
	3.5 Schutzgut Klima und Luft.....	6
	3.6 Schutzgut Landschaftsbild	6
	3.7 Schutzgut Mensch.....	6
	3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	7
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	7
	4.2 Behördenbeteiligung	7
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	8

1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 den Feststellungsbeschluss der 69. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Selhausen „Erweiterung Dorfstraße“ gefasst. Die Genehmigung der 69. FNP-Änderung erfolgte mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 24.07.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfolgte am 08.08.2023. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam geworden.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 13.359 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 31.12.2020 insgesamt 13.455 Menschen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 14.113 im Jahr 2019 (vgl. (IT.NRW, 2020): 4). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf das Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2019 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge (vgl. (IT.NRW, 2020): 6).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. (IT.NRW, 2020): 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Reaktivierungsmaßnahmen der Tagebau Landschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein über die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Ortslagen erfolgen, sondern muss auch über die kleineren Ortschaften gedeckt werden.

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde ein Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Konflikts könnte sich eine deutliche Veränderung der Bestandssituation ergeben. 518 Menschen mit Migrationshintergrund müssen derzeit aufgrund einer Wohnsitzauflage innerhalb der Gemeinde Niederzier leben, sodass diese nur durch einen Umverteilungsantrag umziehen dürften. Die Wohnsitzauflage gilt für mind. 5 Jahre. Von den 518 Personen besitzen 101 die ukrainische Staatsbürgerschaft. Perspektivisch besteht für die Gemeinde Niederzier die Pflicht, 38 zusätzliche Asylbewerber aufzunehmen, wobei derzeit bereits wöchentlich durchschnittlich 5 Personen aufgenommen werden. Zudem besteht die Verpflichtung, noch weitere 171 Personen mit Wohnsitzauflage aufzunehmen. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Zahlen weiter ansteigen werden.

Bei der Ortschaft Selhausen handelt es sich um die kleinste Ortslage innerhalb der Gemeinde. Sie überzeugt daher mit einer ruhigen Wohnlage bei gleichzeitig sehr guter verkehrlicher Anbindung. Die Ortschaft verfügt über einen eigenen Bahnhaltepunkt und eine direkte Lage an der B56. Somit eignet sich die Ortslage als Wohnstandort insbesondere für junge Familien und Berufspendler. Zudem kann durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung auch die Mobilität für Menschen ohne eigenes Auto gewährleistet werden, was beispielsweise für Personen in Flüchtlingsunterkünften von enormer Bedeutung ist.

Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs sowie zur Bereitstellung von sonstigen Wohnunterkünften bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Baulflächen sind bereits in Anspruch genommen. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken, die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine typische Eigenentwicklung, da die Plangebietsflächen mit einem Umfang von ca. 1,45, von denen jedoch lediglich etwa 0,85 ha für die Wohnentwicklung genutzt werden. Somit werden die Wohnnutzungen weniger als 5 % der gesamten Siedlungsfläche von Selhausen ausmachen. Die restlichen Flächen des Plangebietes werden als Grünflächen oder Flächen für soziale Zwecke genutzt. Folglich ist von einer bedarfsgerechten und moderaten Wohnbauentwicklung innerhalb der Ortslage auszugehen.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die im südlichen Teil vorhandenen Bepflanzungen bis auf die Baumreihe im Zentrum des Plangebietes vollständig entfernt. Auch im nördlichen Teil muss ein Großteil der vorhandenen Bepflanzungen entfernt werden. Aufgrund des hohen Ausgangswertes der Bepflanzung werden diese Eingriffe in Pflanzen selbst als erheblich bewertet. Gleichwohl stellen sie ein Habitat für unterschiedliche Tiere dar. Weiterhin ist eine Umwandlung eines Grünlands, aufgrund des hochwertigen Standorts, mit dem Verdrängen etlicher Destruenten zu rechnen. Diese stehen in einem unmittelbaren Verhältnis zur biologischen Vielfalt und damit zur Förderung eines gesunden Ökosystems. Insofern ist der Eingriff in Bezug auf die biologische Vielfalt als erheblich zu bewerten.

In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es durch mit dem Baustellenbetrieb verbundene Schall-, Licht- und Staubimmissionen zur Verdrängung störeffindlicher Arten kommen. Durch die

Baufeldräumung können Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft zerstört werden und eine Verletzung und/oder Tötung von Individuen einhergehen. Durch das Vorhandensein des Vorhabens werden alle Arten, die nicht siedlungsangepasst sind, dauerhaft auf dem Plangebiet verdrängt.

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens konnte das Spektrum der zu erwartenden, besonders oder streng geschützten Arten auf Feldsperling, Star sowie alle Baumhöhlen- oder spalten bewohnende Fledermäuse reduziert werden (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2021). Im Hinblick auf die möglichen Tierartenvorkommen ist nicht auszuschließen, dass diese beispielsweise durch Baufeldräumungen dauerhaft verdrängt werden. Vor diesem Hintergrund sind auf nachgelagerter Planungsebene Maßnahmen zu berücksichtigen. Eine Zusammenfassung möglicher Maßnahmen erfolgt in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts.

3.2 Schutzgut Fläche

Aufgrund des großen Flächenumfangs des geplanten Vorhabens von ca. 1,45 ha und der geringen Vorbelastung ist vorliegend von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die planungsrechtliche und tatsächliche Nutzung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist als erheblich zu bewerten. Eine Untersuchung möglicher Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Kapitel 2.4 des Umweltberichts.

3.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen dauerhaft verändert. Insbesondere auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Funktionen verloren. Daher sind die baubedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten und zu kompensieren. Eine Zusammenfassung der diesbezüglichen Maßnahmen erfolgt im Kapitel 2.4 des Umweltberichts.

Durch den Betrieb von Wohngebieten sind keine erheblichen Bearbeitungen des Bodens oder Schadstoffeinträge in diesen zu erwarten. Insofern wird das Vorhandensein des Wohngebietes voraussichtlich zu keinen weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet oder dem von der Planung betroffenen Umfeld sind wasserrechtliche Schutzgebiete oder oberirdische Gewässer nicht vorhanden. Ferner ist davon auszugehen, dass eine natürliche Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten nicht gegeben ist. Hierdurch werden planbedingte Auswirkungen auf die Qualität und Menge des Grundwassers begrenzt. Die mit von Grundwasserschwankungen hervorgerufenen Bodenbewegungen verbundenen Belange können durch allgemein geltende bauliche Standards bewältigt werden. Insgesamt ist damit von einer geringen, spezifischen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit werden baubedingte Auswirkungen in Form von Versiegelung und einer damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate als nicht erheblich erachtet. Der Bau und Betrieb von Wohngebieten führen zudem nur in stark eingeschränktem Maße zum Einsatz wassergefährdender Stoffe. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Wasser insgesamt nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Zuge der Planung werden bisher unversiegelte Flächen zumindest teilweise versiegelt. Da versiegelte Flächen eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen sind diesbezüglich zusätzliche, negative klimatische Wirkungen zu erwarten. Durch eine Bebauung der dem Planverfahren zugrundeliegenden Flächen werden zudem die Windströmungen beeinflusst. Die geplante Überbauung des Plangebietes führt zu einem vollständigen Verlust der Produktionsfähigkeit von Kaltluft. Die Entstehung einer Hitzeinsel ist zu erwarten.

Durch Nutzungen im Rahmen von Wohnbauflächen werden in der Regel keine Emissionen hervorgerufen, die sich negativ auf die klimatische oder lufthygienische Situation auswirken. Schadstoffe in geringen Mengen sind vorwiegend im Zuge zusätzlicher Verkehre möglich.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der durch eine hinreichende Zahl an unbebauten Freiflächen gekennzeichnet ist, die weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiete dienen können, wird eine planbedingte, unverträgliche Veränderung des lokalen Klimas nicht erwartet. Die von Wohnvorhaben ausgehenden Mengen an Luftschadstoffen sind gering. Insgesamt werden die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima daher als nicht erheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Eine zu betonende Bedeutung des Plangebietes für das übergeordnete Landschaftsbild besteht nicht. Vor diesem Hintergrund ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen. Allerdings wird das Plangebiet als Weidegang für die Pferde der Ortschaft genutzt. Somit hat das Plangebiet eine gewisse Naherholungsfunktion. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut in Bezug auf die Naherholung als erheblich zu bewerten.

Der spätere Betrieb des Vorhabens lässt keine Besonderheiten, beispielsweise Rauchfahnen erkennen, die zu einer maßgeblichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. In diesem Zusammenhang sind keine weiteren Beeinträchtigungen erkennbar.

3.7 Schutzgut Mensch

Bei den angrenzenden Baugebieten handelt es sich um Wohn- und Mischnutzungen. Zudem bestehen direkte Anschlussmöglichkeiten an das von Wohngebieten abgewandte Verkehrsnetz. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber den vom Planvorhaben ausgelösten Emissionen auszugehen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind lediglich temporär und daher unerheblich. Der Betrieb wird wohngebietstypische Emissionen auslösen und die erzeugten Mehrverkehre werden aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ebenfalls keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verursachen. Damit werden die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen durch planbedingte Emissionen nicht erheblich sein.

Auch im Plangebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Menschen aufgrund der umliegenden Nutzungen zu erwarten, da das Plangebiet von emissionsarmen Wohnnutzungen umgeben ist. Hier von auszunehmen ist der öffentliche Straßenverkehr der Dorfstraße und der Wiesenstraße. Dass die hiervon ausgehenden Geräusche zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen, kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Jedoch besteht die Möglichkeit zur Umsetzung diesbezüglicher Minderungsmaßnahmen, die im Kapitel 2.4 des Umweltberichts zusammengefasst werden.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes bekannt, ein Vorkommen ist auch nicht wahrscheinlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit unwahrscheinlich, kann mangels systematischer Untersuchungen zum Ist-Zustand aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Maßnahmen sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu erfolgen und werden im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts zusammengefasst.

Visuelle Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet bzw. dem Planvorhaben mit Kulturlandschaftsbereichen oder Baudenkmalern sind nicht gegeben. Insofern sind planbedingte Konflikte mit Kulturgütern nicht erkennbar.

Sachgüter

Hinsichtlich der vorhandenen Sachgüter besteht die Empfindlichkeit in der Umwandlung der derzeitigen Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Zuge der Planung vollständig entfallen. Das Plangebiet ist besonders für die geplante Nutzung geeignet und es bestehen keine Standortalternativen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind. Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes grenzt bereits an Wohn- und Mischnutzungen an und eignet sich somit nur noch bedingt für landwirtschaftliche Nutzung an. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt nur noch bedingt möglich, um die angrenzenden Anwohner nicht erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar. Aus diesen Gründen ist die Beeinträchtigung durch eine Inanspruchnahme vergleichsweise gering.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Planverfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht. Die vorgebrachten Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

BODEN

Durch die Bezirksregierung Arnsberg wird auf Bergrechte unter dem Plangebiet hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist auch darauf hin, dass die Erlaubnisfelder "Weisweiler" und "Aachen-Weisweiler" bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch den Geologischen Dienst NRW wird auf die Erdbebenzone hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren weist der Geologische Dienst NRW darauf hin, dass der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

WASSER

Durch die Bezirksregierung Arnsberg wird auf Sumpfungmaßnahmen des Grundwassers hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

FLÄCHE

Die Meldung externer Kompensationsmaßnahmen wird vom Geologischen Dienst NRW gefordert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die langfristige Perspektive für die Siedlungsentwicklung soll sich dabei auf Flächen erstrecken, die grundsätzlich dazu geeignet sind, die Ortslage in städtebaulich kompakter Form zu arrondieren. Vor diesem Hintergrund ergeben sich gegenüber den verfahrensgegenständlichen Flächen mögliche Standortalternativen, die in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst werden.



Abbildung 1: Standortalternativen (grüne Linie = Plangebiet; gelbe Linie = Standortalternativen) (Land NRW, 2020)

Die Fläche 1 befindet sich zwischen einer Tankstelle im Westen und der Trasse der Rurtalbahn im Osten. Diesbezüglich wäre mit dem Auftreten erheblicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte zu rechnen. Demzufolge ist die Fläche 1 nur bedingt als Standortalternative geeignet.

Die Fläche 2 grenzt teilweise an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der angrenzenden Bebauung, sodass die Fläche gegenüber der umliegenden Baugebiete durch eine isolierte Lage gekennzeichnet ist. Weiterhin weist die Fläche im Vergleich zur verfahrensgegenständlichen Fläche eine höhere ökologische Bedeutung auf. Es befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen auf den Flächen. Zudem ist die Fläche 2 vollständig innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ruraue. Eine Inanspruchnahme wäre demgemäß mit erheblichen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter verbunden.

Bei der Fläche 3 handelt es sich um Dauergrünland. Die Flächen werden durch den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hof genutzt, sodass ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang besteht. Zudem wären durch die angrenzende Bundesstraße B56 Konflikte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche für die geplante Nutzung nur bedingt geeignet.

Die Fläche 4 bietet sich grundsätzlich für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an, jedoch handelt es sich dabei lediglich um langfristige Erweiterungsoptionen, da ohne das aktuelle Plangebiet keine sinnvolle Erschließung der Fläche 4 erfolgen könnte. Zudem würde die Fläche 4 nicht zu einer Verdichtung in der Nähe des alten Ortskerns beitragen, sondern den Schwerpunkt weiter auf die südlichen Neubaugebiete lenken.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen.