



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“

1. Vorbemerkung/ Planungsanlass- und ziele

Dem bekanntgemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Niederberg zwischen dem Sportplatz im Osten, der Bebauung der Arenberger Straße im Südwesten und der Friesenstraße im Nordwesten. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha. Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit keine bauliche Nutzung, es handelt sich überwiegend um Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen.

Die Stadt Koblenz verzeichnet seit vielen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen für Mehrfamilien- aber insbesondere für Einfamilienhäuser. Gerade in den ländlich und dörflich geprägten Stadtteilen dominiert die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Durch Schaffung von entsprechenden Angeboten soll dieser Nachfrage Rechnung getragen werden. Gleichmaßen sollen junge Familien mit dem Wunsch nach Eigentumbildung im Stadtteil Niederberg gehalten und wenn möglich auch neue Einwohner hinzugewonnen werden, wodurch auch die städtische Infrastruktur, Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit erhöht werden kann.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist es neben der Aktivierung von Innenbereichspotentialen, die dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgt, gleichmaßen erforderlich, bedarfsorientiert Flächennutzungsplanpotentiale zu nutzen und Siedlungsflächen zu arrondieren. Allein durch die Konzentration auf den Innenbereich kann keine zukunftsorientierte Stadtentwicklung betrieben werden, da diese Flächen vielfach aufgrund einer mangelnden Verfügbarkeit, erhöhter Nutzungskonflikte, der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur oder den klimatischen Bedingungen nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten einer Entwicklung zugänglich sind. Auch der Arten- und Naturschutz stellen vielfach, insbesondere bei brachliegenden Konversionsflächen, Hindernisse bei der Innenentwicklung dar. Daher soll eine maßvolle Siedlungsflächenarrondierung im Stadtteil Niederberg umgesetzt werden.

Mit Ausnahme der vorliegenden Fläche stehen im Stadtteil Niederberg keine vergleichbaren Potentiale zur Verfügung, die einer kurz- bis mittelfristigen wohnbaulichen Entwicklung zugänglich wären. Auch maßgebliche Innentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Die Ausweisung von Neubaugebieten in anderen Stadtteilen der vergangenen Jahre, stellen für Niederberg sowie die anderen rechtsrheinischen Stadtteile aufgrund der Entfernung und Trennungswirkung des Rheins keine Alternative dar.

2. Verfahrensverlauf

Bereits Im Jahr 2005 hatte der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans 171a als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurde u. a. eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das ursprüngliche Plankonzept hatte neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch die Anbindung der Arenberger Straße an die L 127 mittels einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsachse zum Ziel und damit auch eine überörtliche Erschließungsfunktion. Nachdem sich der Investor im Jahre 2011 aus dem Projekt zurückgezogen hatte, sollte das Verfahren als Angebotsbebauungsplan weitergeführt werden. Es erfolgte daraufhin eine Neubewertung der Plankonzeption unter städtebaulichen



Gesichtspunkten, die in der Folge zu einer Änderung der Entwurfsunterlagen führte. Aufgrund der erheblichen topographischen Eingriffe in den Landschaftsraum durch die angedachte Errichtung einer überörtlichen Erschließung zwischen der L 127 und der Arenberger Straße soll künftig auf diese verzichtet werden. Die Anbindung des Plangebiets an die L 127 und den Kreisel Friesenstraße für den Fuß- und Radwegeverkehr soll durch einen Wirtschaftsweg erfolgen. Insgesamt ist hiermit eine Kostenreduzierung, ein geminderter Flächenverbrauch sowie geringerer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine mögliche künftige Schaffung der überörtlichen Verbindung zur L 127 besteht als Option auch weiterhin.

In der Sitzung des Stadtrates am 09.03.2017 wurde die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171a „In der Lehmkaul links“ und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171a „Lehmkaul links“ mit den neuen Planungszielen beschlossen. Am 31.01.2017 wurde im Fachbereichsausschuss IV der Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 19.04.2017 in der Grundschule Niederberg.

Am 04.02.2020 fasste der zwischenzeitlich unbenannte Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) den Entwurfs- und Offenlagebeschluss. In der Sitzung des Stadtrates am 06.02.2020 wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen. Die Erweiterung bzw. Änderung des Geltungsbereichs war erforderlich geworden, da sich im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein erhöhter bzw. geänderter Flächenbedarf herausgestellt hat (u.a. Kinderspielplatz, Regenrückhaltebecken). Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.02.2020 bis 27.03.2020 statt. Die Offenlage des bereits ausgelegten Entwurfs wurde in der Zeit vom 07.04.2020 bis 11.05.2020 wiederholt. Die Wiederholung wurde im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie notwendig.

Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung am 04.02.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 15.04.2021 mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtsverbindlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u. a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz, GFL 2007
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, GFL 2004
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, mit integriertem artenschutzrechtlichem Beitrag, Manns Ingenieure, Oktober 2018
- Teil II: Fachbeitrag Naturschutz 9/2019 – Ergänzung und Aktualisierung des Fachbeitrags Naturschutz 10/2018 zum Bebauungsplans Nr. 171a
- Sondergutachten Avifauna zum Bebauungsplan 171a „In der Lehmkaul links“, Manns Ingenieure, Oktober 2017
- Fledermauskartierungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171a „In der Lehmkaul links“, GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, September 2007
- Kartierung Zauneidechse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 171a „In der Lehmkaul links“, Büro für Landschaftsplanung A. Reitz, September 2007



- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 171a „Lehmkaul links“, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, November 2019
- Kontrollschürfe auf einer Auffüllungs-Verdachtsfläche der Historischen Erkundung, Dokumentation der Erkundungsmaßnahme, Neubaugebiet „Lehmkaul links“, Björnßen Beratende Ingenieure, März 2002
- Versickerungsuntersuchung Neubaugebiet „In der Lehmkaul links“, Koblenz Niederberg – Ergebnisdokumentation, Geotechnische Untersuchungen mit Bewertung, Kaiser Geotechnik, Dezember 2005
- Untersuchungsbericht Geomagnetische Prospektion BV „Bebauungsplan 171a – Lehmkaul links“, Geotomographie GmbH, Neuwied 2017

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Auch europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Im Rahmen der bisherigen Planungen wurden Gutachten erarbeitet, die teilweise für das Bebauungsplanverfahren Nr. 171a herangezogen werden konnten. Aufgrund der verstrichenen Zeit und der teilweise deutlich geänderten Bestandssituation der Biotopstrukturen waren für das vorliegende Bebauungsplanverfahren u.a. der Fachbeitrag Naturschutz und der Fachbeitrag Artenschutz zu aktualisieren. Die aktuell vorhandenen Biotoptypen und Biotopstrukturen wurden erneut kartiert. Die durch den Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Aus dem Verlust an Biotopstrukturen wurde ein Ausgleichserfordernis für die Planung in Höhe von 17.085 m² errechnet. Das Ausgleichserfordernis zu den Verlusten an den Biotopstrukturen ist größer zu bewerten als der reine Flächenverlust durch die maximal mögliche Versiegelung der Wohnbauflächen und durch die Verkehrsflächen.

Die Betroffenheit besonders geschützter Arten wurde untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, sowie für die europäischen Vogelarten nach Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Dies gilt jedoch nur unter der Bedingung, dass die hier angegebenen festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen strikt ausgeführt werden. Dies trifft insbesondere für die Haselmaus zu, für die im räumlich-funktionalen Zusammenhang entsprechende Lebensraumstrukturen erhalten bzw. aufgewertet werden müssen (Kompensationsfläche A1).

Es wurden umfassende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung legitimierten Eingriffe getroffen (u.a. Versiegelung auf das Nötige zu beschränken, umfassende Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Baugrundstücken einschl. Dach- und Fassadenbegrünung, Ortsrandeingrünung, Regelungen zum Artenschutz). **Die festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gewährleisten einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe.** Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Plangebiet bzw. auch in der näheren Umgebung kann der vollständige Ausgleich nur unter Heranziehung von Flächen auf dem städtischen Ökokonto erfolgen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsflächen wirken multifunktional – sie werden beispielweise zur Kompensation des Biotoppotentials herangezogen und können durch die Nutzungsextensivierung die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt aufwerten. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden. **Die planungsrechtlich legitimierten Eingriffe werden durch die Maßnahmen vollständig kompensiert. Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.**

Die grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen für einen vollständigen Erhalt des Plangebiets, insbesondere der Biotopvernetzung, des Klimaschutzes und des Ortsbildschutzes, sind mit dem übergeordneten Planungsziel des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum nicht vereinbar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der



Geltungsbereich nicht den Gesamtbereich zwischen der Arenberger Straße und der Friesenstraße/ L 127 überplant. Die im nördlichen Teilbereich gelegenen, hochwertigen Biotopstrukturen bleiben erhalten und dienen weiterhin der Biotopvernetzung.

Das Lärmgutachten konnte keine erheblichen und unzumutbaren, zusätzlichen Lärmbelastungen verursacht durch die künftig zulässige Nutzung im Plangebiet und deren Bewohner auf die umliegende, bestehende Wohnbebauung feststellen. Diesbezüglich sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aufgrund des weiteren Heranrückens einer störungsempfindlichen Nutzung (hier: geplantes Wohngebiet) an den bestehenden Sportplatz wurde mit dem Lärmgutachten geprüft, inwieweit der Sportlärm zu Beeinträchtigungen führen kann. Das Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass im nordöstlichen Teilbereich der Wohnbaufläche mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. Bei dem Ergebnis ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine sog. Worst-Case-Betrachtung des Spielbetriebs stattgefunden hat. Bei dem üblichen Spielbetrieb sind lediglich sehr geringfügige Richtwertüberschreitungen zu erwarten, die nach erfolgter Umlegung auch nur ein einzelnes Baugrundstück betreffen. Die erwarteten Lärmpegel sind deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt damit nicht vor – entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „Landesarchäologie / Erdgeschichte“, „Bergbau / Altbergbau, Boden- und Baugrund, mineralische Rohstoffe“, „Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz“, „Brandschutz“, „Vorkommen von Kampfmitteln“ und „Ver- und Entsorgungsleitungen“, die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen erfolgten aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB insbesondere zu folgenden Themen und Einwänden:

Reduzierung und Änderung des Geltungsbereichs aus Gründen des Naturschutzes und der Landespflege, Abrücken der geplanten Bebauung von der Bestandsbebauung entlang der Arenberger Straße, Anregungen zur Änderung der Erschließung (Haupterschließung des Plangebiets über den Kreisverkehr an der L 127), Anpassung der zulässigen Bauhöhen und Zweifel an der ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie des Lärmschutzes. Diesen vorgetragenen Belangen wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht gefolgt da:

- Der Zuschnitt des Geltungsbereichs berücksichtigt die bereits nördlich gelegenen, ökologisch hochwertigeren Flächen und überplant diese nicht. Stattdessen sollen die südlichen Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Eine weitere Rücknahme des Geltungsbereichs bzw. ein vollständiger Verzicht auf die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen entspricht nicht den Planungszielen bzw. stünden anschließend keine ausreichenden Flächen für die Ortsrandarrondierung zur Verfügung.
- Die Ortsrandarrondierung soll sich kompakt an die bestehenden Siedlungsstrukturen anschließen und ein übermäßiges „ausfransen“ des Ortsrandes soll vermieden werden.
- Eine Erschließung des Plangebiets über den nördlich gelegenen Kreisverkehr würde einen ca. 120,0 m langen anbaufreien Straßenabschnitt nach sich ziehen – mit entsprechend hohen unverhältnismäßigen Kosten. Gleichzeitig würden die nördlich gelegenen Biotopstrukturen, die über eine größere ökologische Wertigkeit verfügen beansprucht.
- Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zur Zulässigkeit von



Nebenanlagen, Stellplätzen sowie zur Begrünung der privaten Baugrundstücke sollen sicherstellen, dass nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die weiteren Schutzgüter (u.a. Klima, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser) reduziert werden und eine städtebauliche verträgliche Siedlungsarrondierung erfolgt.

- Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bzw. Einwirkungen von äußeren Rahmenbedingungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich wurden im Rahmen von Fachgutachten (u.a. zum Lärmschutz, zum Natur- und Artenschutz) erfasst, bewertet und in die Planung integriert bzw. dokumentiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

Die Direktion Landesarchäologie sah Änderungsnotwendigkeiten in Bezug auf die Hinweise bzgl. des Verdachts von archäologischen Fundstellen – der Anregung wurde redaktionell gefolgt. Der Anregung der SGD Nord, Referat Bauwesen hinsichtlich der redaktionellen Ergänzung des Umweltberichts um u.a. eine Referenzliste wurde ebenfalls gefolgt. Seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum wurden Bedenken zur Beeinträchtigung der Agrarstruktur im Zusammenhang mit der festgesetzten externen Ausgleichsfläche A3 vorgebracht – verbunden mit der Bitte Alternativflächen zu prüfen. Nach erneuter Prüfung konnte der Anregung mangels verfügbarer und geeigneter Alternativflächen, der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht gefolgt werden. Die Energienetze regten an im Bereich des Kreisverkehrs, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche einen Schutzstreifen für eine vorhandene Wasserleitung festzusetzen sowie im Plangebiet (Zufahrtbereich Arenberger Straße) eine Fläche für Versorgungsanlagen (Strom) festzusetzen. In Bezug auf den Schutzstreifen wurde unter Berücksichtigung der Bestandssituation kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Für die festzusetzende Versorgungslage konnte zwischenzeitlich ein geeigneter Standort außerhalb des Plangebiets gefunden werden. Die seitens des Forstamtes vorgebrachten Bedenken zur Rodung von Waldflächen und einen hierfür zu erbringenden forstlichen Ausgleich, konnten nach weiteren Abstimmungen geklärt werden. Das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement regte an, die Ausgleichs- und Maßnahmenfläche A1 nach Norden, in Richtung Kreisverkehr auf bereits im städtischen Eigentum befindliche Flächen zu verlegen. Der Anregung konnte nicht gefolgt werden, da die vorgeschlagenen Flächen insbesondere aufgrund ihrer räumlichen Lage nicht die Funktion der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Ersatzlebensraum für die Haselmaus, Sicherstellung der Ortsrandeingrünung) übernehmen können.

Insofern ergaben sich aus der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Ergänzungen und Änderungen der Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und im Umweltbericht. Änderungen der planungsrechtlichen Inhalte waren damit nicht verbunden. Die geänderten und ergänzten Hinweise sowie die Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht haben keinen materiell-rechtlichen Regelungsgehalt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung entbehrlich war.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind mögliche Planungsalternativen zu prüfen – insbesondere, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich geschaffen werden sollen. Diesbezüglich ist vor allem zu prüfen, inwiefern Flächen im Innenbereich geeignet sind, die Ziele die mit der vorliegenden Planung verfolgt werden, zu erreichen. Hierfür eignen sich beispielweise innerstädtische Brach- oder Konversionsflächen, Baulücken die gefüllt werden können oder die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen.

Ausreichend große und zusammenhängende Flächen im Innenbereich stehen in Koblenz zur Entwicklung eines vergleichbaren Wohngebietes nicht zur Verfügung bzw. sind nicht kurz-



oder mittelfristig mobilisierbar. Mit der Fritschkaserne soll zwar in den nächsten Jahren eine wohnbauliche Entwicklung auf einem ehemaligen Kasernengelände erfolgen, die Planungen stehen hier allerdings noch am Anfang. Auch ist für das Konversionsprojekt Fritsch-Kaserne teilweise eine höhere städtebauliche Dichte geplant und weniger eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern am Ortsrand. Das Konversionsprojekt kann den derzeit akuten Bedarf an Wohnbauland für junge Familien auch nicht kurzfristig decken. Laut Baulückenkataster der Stadt Koblenz sind keine geeigneten Flächen in ausreichendem Maß vorhanden bzw. steht der Großteil der geeigneten Flächen nicht zur Verfügung.

In einem nächsten Schritt war zu prüfen, welche weiteren Alternativflächen im Außenbereich in Fragen kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt im gesamten Stadtgebiet an einigen Stellen in der Ortsrandlage zahlreiche potentielle Wohnbauflächen dar. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde daher keine detaillierte Prüfung vorgenommen, welche potentiellen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Koblenz am besten geeignet sind – eine grundsätzliche Entscheidung über diese Flächen wurde bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplans getroffen.

Die hier in Rede stehenden Flächen eignen sich in besonderem Maße, da es sich um eine klassische Ortsrandabrundung handelt. Weiter östlich schließen sich bereits baulich genutzte Flächen (Sportplatz) an und keine bisher vollkommen unberührten Flächen in freier Natur und Landschaft.

Nach der Standortscheidung zugunsten des Bereichs, war die ideale Abgrenzung des Geltungsbereichs zu prüfen. Ziel war hierbei so wenig Fläche und somit Grund und Boden in Anspruch zu nehmen, wie möglich. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Flächen wurde eine Überplanung des Gesamtbereichs nicht weiterverfolgt. Stattdessen sollen vorwiegend die südlich gelegenen, und weniger wertvollen Flächen überplant und einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die sog. Nullvariante mit der Beibehaltung des Status quo stellt unter Berücksichtigung des wesentlichen Planungsziels, der Schaffung von Wohnraum, keine Planungsalternative dar. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen lassen ebenfalls keine anderen Planungsmöglichkeiten erkennen bzw. drängen sich keine auf.