

**Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
Bebauungsplanes „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a und Rücknahme  
östlicher Teil Wohnbaufläche GB-W1“  
in der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn,  
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der FNP Teiländerung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht zum FNP entspricht dem Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Mit dem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei werden die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i. S. d. Eingriffsregelung ermittelt und auf Bebauungsplanebene festgelegt. Im Umweltbericht werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeprüft.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig zu Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Wesentliche Grundlagen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes waren insbesondere Informationen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern (Mensch, Vegetation etc.) sowie zu Nutzungs- (umweltbezogene Änderungen des bestehenden Nutzungsmusters) und Schutzkriterien (Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -plänen).

Die Umweltprüfung für die Teiländerung des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a und der Rücknahme östlicher Teil Wohnbaufläche GB-W1“ kam bei den umweltschützenden Belangen zu folgenden Ergebnissen:

Die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau mit der Ortsgemeinde Gerhardsbrunn beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Wohnhaus und Fuhrpark Adam-Müller-Str. 30a“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets in Ortsrandlage zu schaffen. Der rund 2.624 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand von Gerhardsbrunn; im Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, östlich grenzt ein bestehendes Mischgebiet an. Die Planung wird nicht aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern parallel durch eine Teiländerung begleitet: Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt; spiegelbildlich wird eine gleich große Teilfläche der nördlich gelegenen, bisher geplanten Wohnbaufläche GB-W 1 wieder der Landwirtschaft zugeführt. Damit entsteht unter dem Strich kein zusätzliches Wohnbauflächenkontingent.

Der Umweltbericht dokumentiert die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführte Umweltprüfung, bewertet die planbedingten Wirkungen auf die Schutzgüter und legt Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen fest. Im Plangebiet werden ein Dörfliches Wohngebiet und eine zweckgebundene Verkehrsfläche festgesetzt. Maß und Art der baulichen Nutzung sind über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, Baugrenzen und die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude definiert. Insgesamt sind 966 m<sup>2</sup> als überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen; davon werden voraussichtlich rund 580 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt.

Die Bestandsflächen werden derzeit als Grünlandbrache mit einer nördlich anschließenden naturraumtypischen Hecke genutzt; hinzu kommen kleinere Strukturen wie ein asphaltierter Feldweg, Gärten, Hochstaudenfluren und eine Baumgruppe. Für die Eingriffsbilanz auf Bebauungsplanebene wird eine Bestandsfläche der Grünlandbrache von etwa 1.054 m<sup>2</sup> und der Hecken von 478 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Planbedingt gehen voraussichtlich ca. 1.054 m<sup>2</sup> Grünlandbrache und rund 388 m<sup>2</sup> Heckenabschnitte verloren; ein Teil der Hecke (ca. 90 m<sup>2</sup>) bleibt als zu erhaltende Struktur bestehen. Das Landschaftsbild ändert sich kleinräumig vom offenen, gehölzgeprägten Ortsrand zu einer Wohnnutzung; die Höhenentwicklung der Neubauten wird deshalb auf maximal 10,5 m über Geländeoberkante begrenzt, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden; erhebliche Beeinträchtigungen solcher Gebiete können damit ausgeschlossen werden. „Umweltschäden“ im Sinne von § 19 BNatSchG – insbesondere Verluste geschützter Biotope oder FFH-Lebensraumtypen – sind nicht zu erwarten. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden differenzierte, überwiegend lokal begrenzte Wirkungen prognostiziert. Der Verlust an Bodenfunktionen durch die Versiegelung von bis zu 580 m<sup>2</sup> sowie notwendige Erdarbeiten wird als erheblicher Eingriff – besonders für das Schutzgut Boden – bewertet. Demgegenüber sind relevante Beeinträchtigungen lokalklimatischer Funktionen nicht zu erwarten; die Kaltluftentstehung im Offenland kann weiter in Richtung bebaute Ortslage abfließen. Zur Entwässerung wird eine etwa 95 m<sup>2</sup> große Versickerungsmulde mit drei Versickerungskaminen im überbaubaren Bereich angelegt; nicht baulich beanspruchte Flächen werden mit vegetationsfähigem Boden hergestellt bzw. erhalten und begrünt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation und eine Kläranlage eingeleitet.

Aus faunistischer Sicht besitzt die Fläche – bedingt durch Lage, Größe und Struktur – nur eine geringe Bedeutung als Brut- oder Rastgebiet. Möglich sind vor allem einzelne Hecken- und Baumbrüter; Brutstätten von Greif- oder Großvögeln werden aufgrund der siedlungsnahen Lage und der geringen Baumdimensionen nicht erwartet, Horste wurden bei Begehungen in 2023/2024 nicht festgestellt. Für Reptilien (z. B. Blindschleiche, Zaun- oder Mauereidechse) ist die Fläche kein essentieller Lebensraum; kleinere Vorkommen sind

gleichwohl denkbar. Vor diesem Hintergrund werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt: Baufeldräumungen erfolgen außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.10.–28/29.02.); potenzielle Quartier- und Höhlenbäume werden vor Eingriffen durch Fachökologen auf Fledermaus- und Vogelbesatz kontrolliert. Geeignete Höhlen werden – sofern erforderlich – verschlossen, und es werden Fledermauskästen sowie Nisthilfen installiert; vor Rodungen ist eine Übersichtsbegehung zum Reptilienschutz vorgesehen. Stellplätze einschließlich Zu-/Abfahrten sind mit wasser durchlässigen Belägen auszuführen. Insgesamt werden damit Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden; erhebliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen dienen Biodiversität, Klimaanpassung und Niederschlagsrückhalt: je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder einheimischer Laubbau regionaltypischer Herkunft zu pflanzen und mindestens 20 Jahre zu erhalten; Flachdächer (≤ 15°) sind extensiv zu begrünen; mindestens 30 % der Dachflächen neuer Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlung zu versehen; die prägenden Hecken am nördlichen Rand bleiben erhalten; private Gärten werden strukturreich angelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Bebauungsplanebenen nach dem rheinland-pfälzischen Praxisleitfaden (integriertes Biotopwertverfahren) weist für den Bestand 24.372 ÖW und nach Umsetzung 11.743 ÖW aus; das Defizit von 12.629 Ökopunkten wird auf demselben Grundstück (Parzelle 68/2) durch die Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 2.105 m<sup>2</sup> einer vorhandenen Grünlandbrache geschlossen. Vorgesehen sind etwa 25 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten, mit extensiver Mahd-Unternutzung (zweischürig ab Mitte Juni/ab Mitte August). Damit wird der rechnerische Ausgleich vollständig erbracht.

Im Schutzbau „Mensch“ beschränken sich Belastungen im Wesentlichen auf temporäre Baulärmmissionen; bei Einhaltung der Vorschriften sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Das spätere Wohnen erzeugt keine umweltrelevanten Lärmpegel; visuelle Wirkungen bleiben aufgrund der Lage, vorhandener Gehölzstrukturen und der Höhenbegrenzung gering. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist wegen der geringen Eingriffsintensität nicht erforderlich.

Als Nullvariante würde sich die Brache bei anhaltender Nutzungsaufgabe weiter verbuschen; planbedingt bleibt durch die gewählte Ausgestaltung jedoch ein strukturreicher Ortsrand erhalten. Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass tatsächliche, fachliche oder rechtliche Gründe einer Umsetzung des Bebauungsplans und folglich auch der FNP-Teiländerung nicht entgegenstehen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 statt. Die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden auch zur Äußerung zum

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umweltbericht fertiggestellt und die Ergebnisse in die Teiländerung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 23.06.2025 bis 25.07.2025 statt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammengefasst dargestellt. Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert.

<b>Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB</b>
<b>Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Landesplanungsbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf Siedlungsflächenkontingent, Anregung Rücknahme Wohnbaufläche GB-W1</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Teiländerung FNP wird für zwei Teilbereiche durchgeführt, Flächentausch wird vorgenommen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung Raum+ Monitor ist zu überarbeiten</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Anpassung der Darstellung wurde veranlasst</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>
<b>Kreisverwaltung Kaiserslautern, untere Wasser- Abfall und Bodenschutzbehörde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Hochwasser- und Starkregenrisiko, angepasste Bauweise</li> <li>Hinweis auf § 5 Abs. 2 WHG.</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anmerkungen zur Abwasserbeseitigung</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Festsetzung zur Abwasserbeseitigung wird auf Bebauungsplanebene angepasst, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiederholung der Anmerkungen</li> </ul>

	<p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	
<b>Forstamt Otterberg,</b>  <b>Forstamt Kaiserslautern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuständig ist Forstamt Kaiserslautern</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: nachträgliche Beteiligung Forstamt Kaiserslautern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Bedenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Stellungnahme abgegeben</li> </ul>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bislang keine Fundstellen bekannt</li> <li>• Hinweis auf §§ 17 und 18 DschG</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der näheren Umgebung befinden sich Reste des Westwalls</li> <li>• Baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten und Auflagen für Bauausführung</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Abstimmungstermin, Hinweise und nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht direkt von Bedeutung, vorsorglich Aufnahme nachrichtlicher Übernahme in die Teiländerung FNP</b></p>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf vorhandene Westwallanlagen</li> <li>• Hinweis auf Erhaltungsgebot</li> <li>• Bodeneingriffe sind von einem Sachverständigen für militärische Bauten zu begleiten und zu dokumentieren</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der näheren Umgebung befinden sich Reste des Westwalls</li> <li>• Verdacht massiver Beeinträchtigungen durch Versickerungsmulde</li> <li>• Abstimmung mit Direktionen Landesarchäologie und Landesdenkmalpflege</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Abstimmung hat stattgefunden (siehe oben), Hinweise und nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht direkt von Bedeutung, vorsorglich Aufnahme nachrichtlicher Übernahme in die Teiländerung FNP</b></p>
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Bedenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf fossilführende</li> </ul>

<b>Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichte</b>		<p>Gesteine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></li> </ul>
<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeine Hinweise zu Boden und Baugrund, Geologiedatengesetz</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung</li> </ul>
<b>Pfalzwerke Netz AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf vorhandene Leitungen</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bedenken</li> </ul>
<b>Planungsgemeinschaft Westpfalz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verweis auf landesplanerische Stellungnahme</li> <li>Hinweis auf 4. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz, Vorschlagskulisse Vorranggebiete Windenergie, Mindestabstand von 900m soll eingehalten werden</li> <li>Vorschlagskulisse ist möglicherweise zu reduzieren</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Vorschlagskulisse ist nach Abstimmung zwischen Verwaltung und Planungsgemeinschaft nicht betroffen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verweis auf Landesplanerische Stellungnahme</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: keine Bedenken in landesplanerischen Stellungnahmen, Stellungnahmen zur Erforderlichkeit Reduzierung Vorschlagskulisse Wind zur Fortschreibung RROP</b></p>
<b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auflagen und Hinweise zur Oberflächenentwässerung</li> <li>Hinweis auf Einhaltung der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsgrundsätze</li> <li>ausreichende Flächen für Versickerung und Rückhaltung sind im Bebauungsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf benötigte wasserrechtliche Erlaubnis</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>

	<p>freizuhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanz erforderlich</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Erstellung Entwässerungskonzept inkl. Wasserhaushaltsbilanz, Übernahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan, Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan, für FNP nicht von Bedeutung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Starkregen Gefahrenkarten</li> </ul> <p><b>Berücksichtigung: Starkregenkarten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, Aufnahme von Hinweisen auf Bebauungsplanebene, für FNP nicht von Bedeutung</b></p>	
--	---	--

### **3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Fläche**

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob andere Standorte für das Vorhaben infrage kommen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht zeigen, dass die Gemeinde zunächst innerörtliche Potenzialflächen untersucht hat. Diese innerörtlichen Entwicklungsflächen erwiesen sich jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der aktuellen bzw. geplanten Nutzungen und ihrer beschränkten Größe als kurzfristig nicht verfügbar oder ungeeignet für das geplante Wohnhaus mit Fuhrpark. Eine Verdichtung innerhalb des Bestands hätten zudem nur kleinteilige Baulücken geschaffen und keinen zusammenhängenden Bereich ermöglicht.

Der neue Standort am südwestlichen Siedlungsrand entlang der Adam-Müller-Straße zeichnet sich durch mehrere Vorteile aus. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung, so dass eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers erreicht wird und ein eindeutiger Siedlungsabschluss entsteht. Der Bereich ist überwiegend von Nutzungen geprägt, die einer gemischten Baufläche entsprechen; dadurch sind keine Konflikte mit sensiblen Wohnnutzungen zu erwarten. Die Adam-Müller-Straße bietet eine gute verkehrliche Anbindung und ermöglicht den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz. Um den Schwellenwert nicht zu überschreiten, wird im östlichen Ortsteil eine gleich große

Teilfläche der vorhandenen Wohnbaufläche GB-W1 aufgegeben. Dadurch bleibt die Bilanz der Siedlungsflächen konstant.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine Schutzgebiete berührt. Es liegt in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft ohne besondere naturschutzfachliche Restriktionen. Durch die Entwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, doch können die Eingriffe durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Eingriffe in Gehölzstrukturen sind gering; zum Schutz wild lebender Tiere wird die gesetzliche Rodungszeit eingehalten. Insgesamt ergibt sich aus der Abwägung, dass der ausgewählte Standort die wenigen verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten nutzt, ohne zusätzliche Baulücken zu schaffen, und dass keine alternative Fläche die gleichen Vorteile aufweist.