

---

Stadt Löffingen

---

## **8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Löffingen – Friedenweiler**

---

### **Umweltbericht**

---

Freiburg, den 16.01.2024  
Offenlage



---

Stadt Löffingen, 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Löffingen  
– Friedenweiler, Umweltbericht

---

Projektleitung:  
Dipl.-Biologe Dr. Thomas Hahn

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
freiburg@faktorgruen.de

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
www.faktorgruen.de

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

**Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung**

Die Stadt Löffingen plant die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B31“. Die Planänderung soll die Erweiterung der gewerblichen Baugrundstücke für den kurzfristigen Bedarf und den Bau von LKW-Stellplätzen an der B 31 ermöglichen. Weiterhin soll ein Teil des Bebauungsplans im Osten aufgehoben werden und langfristig als landwirtschaftliche Fläche nutzbar sein. Aus diesem Grund wird im Rahmen dieser 8. punktuellen FNP-Änderung eine im FNP als ökologische Ausgleichsfläche dargestellte Fläche teilweise in gewerbliche Baufläche, teils in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt 5,3 ha, wovon 2,49 ha zu gewerblicher Baufläche und 2,81 ha zu landwirtschaftlicher Fläche umgewidmet werden.

Anstelle eines zusätzlichen rechnerischen Bedarfsnachweises erfolgt ein Flächentausch (vgl. Begründung zur 8. punktuellen FNP-Änderung und Abb. 3 und 4). Dazu wird ein Teil des Gewerbegebietes (gewerbliche Baufläche „Auf der Breiten“) am westlichen Ortsrand von Löffingen, das nicht benötigt wird und im Falle einer Bebauung mittel- bis langfristig eher als Misch- oder Wohngebiet entwickelt werden soll, in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet (1,61 ha). Das Gewerbegebiet an der B 31 kann somit in genau gleicher Größe nach Osten erweitert werden. Die Planungsabsicht der Stadt für eine westliche Ortsumfahrung, welche durch die Tauschfläche führt, besteht nach dem dreispurigen Ausbau der B 31 nicht mehr.

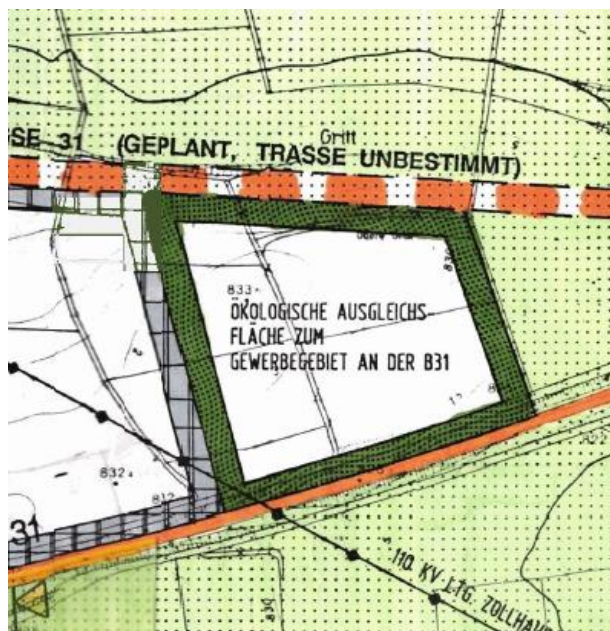


Abb. 1: Bisherige Darstellung des gültigen FNP im Änderungsbereich

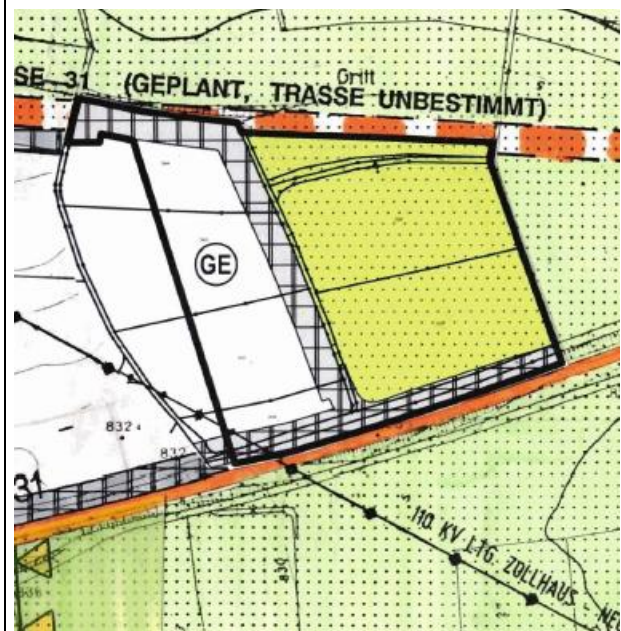


Abb. 2: Künftige Darstellung des FNP im Änderungsbereich

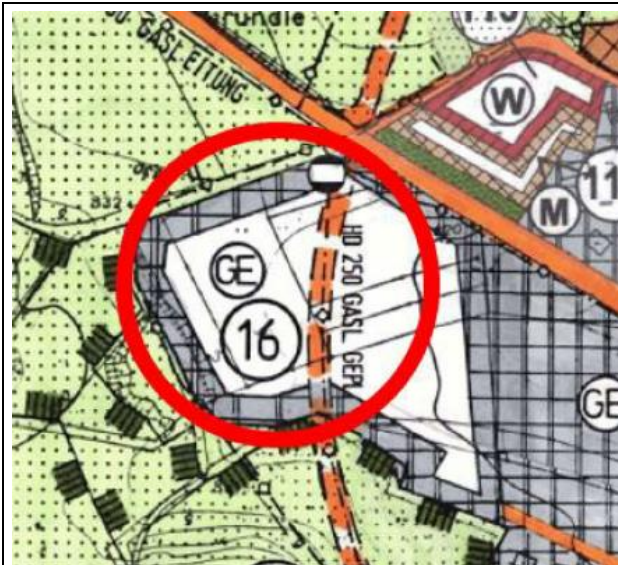


Abb. 3: Bestand: FNP-Ausschnitt mit Standort der Tauschfläche (roter Kreis), ohne Maßstab

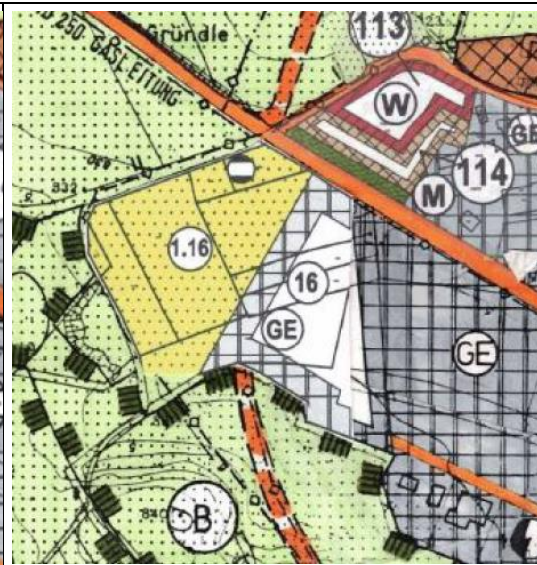


Abb. 4: FNP mit Umwidmung von gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche, ohne Maßstab

### Bewertungskriterien der Tauschfläche

In der Tauschfläche besteht Grünland überwiegend mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche nicht mit einer Verschlechterung zu rechnen.

Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung des Schutzguts Boden zu rechnen. Weiterhin ist mit einem Zugewinn an landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen.

Durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung der Grundwasserbildung und von geringeren Grundwasserbeeinträchtigungen zu rechnen.

Durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Vergrößerung von Kaltluftentstehungsflächen zu rechnen.

In der Fläche besteht Habitatpotenzial u.a. für Vogelarten. Durch die Umwandlung von einer gewerblichen Baufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer verbesserten ökologischen Wertigkeit und damit einhergehend einer Verbesserung der Habitatbedingungen oben genannter Artengruppe zu rechnen.

Durch die Umwidmung der geplanten gewerblichen Baufläche in landwirtschaftliche Fläche werden Eingriffe in den Naturhaushalt weder geplant noch begründet. Die bestehende Nutzung (Grünland) kann weitergeführt werden. Somit erübrigen sich eine Bilanzierung von Eingriffen in vorhandene Schutzgüter, eine artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die Festsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen durch einen Bebauungsplan.

**Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Regionalplan:

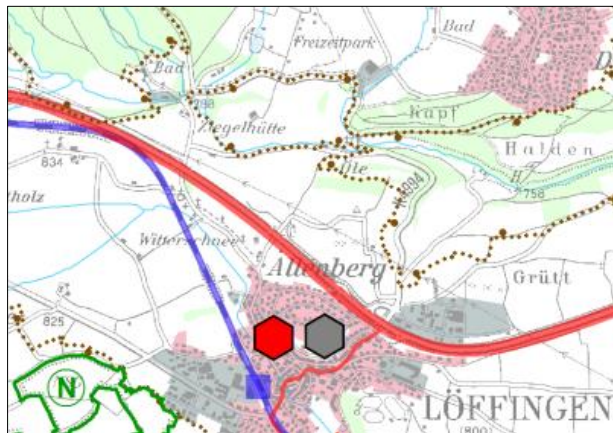


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Quelle: RVSO 2020)

Der für das Vorhabengebiet gültige Regionalplan Südlicher Oberrhein ist zentrales planerisches Instrument zur verbindlichen Koordination der Raumnutzungen in der Region. Der aktuelle Regionalplan Südlicher Oberrhein hat den Stand vom Juni 2019.

Löffingen ist laut Raumnutzungskarte des Regionalplans (Regionalverband Südlicher Oberrhein) ein Kleinzentrum und eine Gemeinde mit einer überörtlichen Konzentration verstärkter Siedlungstätigkeit für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Es liegt an einer regionalen Entwicklungsachse. Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung.

Landschaftsrahmenplan:

Beim Landschaftsrahmenplan (Stand September 2013) handelt es sich um eine Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Die Aussagen sind gutachterlich und entfalten selbst keine unmittelbare Rechtswirkung. Erst nach Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Belangen können sie durch Übernahme in den Regionalplan eine rechtliche Verbindlichkeit erlangen. Er dient als Beurteilungsgrundlage für regional bedeutsame Vorhabenplanungen im Freiraum.

Folgende Aussagen macht die Raumanalyse des Landschaftsrahmenplans zum Änderungsbereich:

Schutzgut Boden

- Sehr hohe Bedeutung \*
- Böden von überregionaler Bedeutung

Schutzgut Klima und Luft

- mittlere Bedeutung
- Klimatisch wichtiger Freiraumbereich
- Mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion

\* (gem. digitaler Bodenkarte 50 des LGRB liegt im Änderungsbereich der Bodentyp Braune Rendzina aus Kalkstein des Oberen Muschelkalks mit Gesamtbewertung 1,67 = gering bis mittel vor)

Landschaftsplan

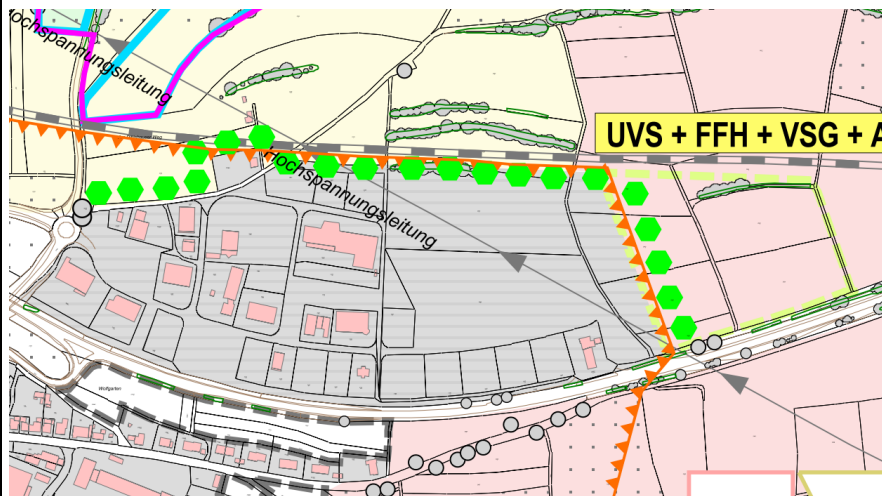


Abb. 6: Entwurf des Landschaftsplans von 2010 (Quelle: Stadt Löffingen)

Im Entwurf des Landschaftsplans von 2010 ist der Großteil des Plangebiets als Siedlungsfläche dargestellt (grau). Die im Landschaftsplan dargestellte Maßnahmenempfehlung zur landschaftsgerechten Einbindung des Ortsrands (grüne Sechsecke) wird im Bebauungsplan aufgegriffen, wenn auch ca. um 70 m nach Osten verschoben. Diesbezüglich liegen keine Konflikte mit dem Landschaftsplan vor.

Im Plangebiet sind die Flurstücke 2646, 2640, 2639 und 2636 jeweils etwa zur Hälfte der Fläche (östlicher Bereich) als „Entwicklungsgebiet bzgl. Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (rosa) sowie als „Grünfläche / Sport und Freizeit“ (hellgrün Strichelung) dargestellt. Ebenfalls etwa mittig durch die Flurstücke 2646, 2640, 2639 und 2636 zieht sich eine Begrenzung landschaftsverträglicher Siedlungsentwicklung (Dreieckslinie orange). Durch diese Darstellungen im Landschaftsplan besteht ein gewisser Konflikt, der in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Biotopverbund:

Im Änderungsbereich liegen Kernflächen (Biotope an der B 31), -räume sowie weite Suchräume (überwiegend Ackerflächen) des Biotopverbunds trockener Standorte. Die Ackerflächen weisen im Biotopverbund trockener Standorte keine Funktion auf. Schmale Magerrasenstreifen bestehen auf der Böschung zur B31. Im Rahmen des Böschungsverlegung ist geplant den Magerrasenstreifen nach der Baumaßnahme wieder herzustellen. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz erstellt.

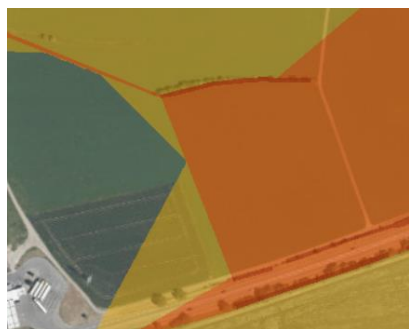


Abb. 7: Im Bereich des Änderungsbereichs bestehende Flächen des modellierten Biotopverbunds trockener Standorte (Quelle: LUBW).

**Geschützte Bereiche**

Natura 2000-Gebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Löffinger Muschelkalkhochland“ (Schutzgebiets-Nr. 8115-342) und liegt ca. 250 m nördlich des

<p>Änderungsbereiches. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG) ist die „Baar“ (Schutzgebiets-Nr. 8017-441) und liegt ebenfalls ca. 250 m nördlich des Änderungsbereiches.</p> <p>Es ist durch die FNP-Änderung nicht mit einer Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.</p>
<p><u>FFH-LRT außerhalb von Natura 2000-Gebieten</u></p> <p>Nicht betroffen.</p>
<p><u>Naturschutzgebiete:</u></p> <p>Nicht betroffen.</p>
<p><u>Landschaftsschutzgebiete:</u></p> <p>Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Ca. 750 m südwestlich liegt das LSG „Hochschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3.15.007).</p>
<p><u>Geschützte Biotope:</u></p> <p>Im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereichs liegt das Biotop „Schlehenhecke 'Gritt“ (Biotop-Nr. 181163150141). In dieses Biotop wird nicht eingegriffen.</p>
<p><u>Wasserschutzgebiete:</u></p> <p>Nicht betroffen.</p>
<p><u>Überflutungsflächen:</u></p> <p>Nicht betroffen.</p>

<b>Bestandsaufnahme</b>	
Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung	
1	<u>Fläche:</u> Der Änderungsbereich ist zum aktuellen Zeitpunkt unbebaut und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt.
1	<u>Boden:</u> Der Änderungsbereich ist zum aktuellen Zeitpunkt unversiegelt und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Gemäß der digitalen Bodenkarte 50 des LGRB liegt im Änderungsbereich der Bodentyp Braune Rendzina aus Kalkstein des Oberen Muschelkalks mit Gesamtbewertung 1,67 = gering bis mittel vor.
2	<u>Wasser:</u> Der Änderungsbereich ist zum aktuellen Zeitpunkt unversiegelt. Im Änderungsbereich liegt die hydrogeologische Einheit „Oberer Muschelkalk, ungegliedert“ vor. Es handelt sich um einen Kluft-/Karstgrundwasserleiter. Er weist meist eine hohe bis mäßige Durchlässigkeit und hohe Ergiebigkeit auf bei gleichzeitig geringem Speicher- und Retentionsvermögen. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb einer HQ100-Fläche (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) oder eines Wasserschutzgebietes. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Für die Stadt Löffingen wurden Starkregengefahrenkarten berechnet erstellt, die überplanten Gebiete liegen jedoch außerhalb der Modellgrenze der damaligen Berechnung. Zu einer möglichen Betroffenheit der Flächen bei Starkregen kann daher, aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen, keine Aussage getroffen werden.
2	<u>Klima / Luft:</u> Gemäß der Raumanalyse des Landschaftsrahmenplans hat der Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Es handelt sich um einen klimatisch wichtigen Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Der Änderungsbereich ist unbebaut und stellt eine Kaltluftentstehungsfläche dar. Luftschadstoffemissionen in den Änderungsbereich entstehen derzeit überwiegend durch den Tankstellenbereich sowie die B31.
1	<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u>

	Im Änderungsbereich und dessen Umfeld wurden in 2021 Vorkommen von Brutvögeln kartiert. Es handelt sich dabei um die Feldlerche und die Goldammer. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs besteht ein Streifen mit Magerrasenvegetation an einer Böschung an der B31. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs liegt eine auf den Stock gesetzte Feldhecke vor.
2	<u>Landschaftsbild und Erholungswert:</u> Der Änderungsbereich ist aktuell größtenteils durch homogene intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die nahe B31, eine Starkstromleitung eine Tankstelle und gewerbliche Bebauung. Der Änderungsbereich kann momentan im Bereich der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege zum Spazieren, Joggen oder Radfahren genutzt werden.
2	<u>Mensch:</u> Lärmimmissionen von der B31 mit hohem Verkehrsaufkommen strahlen in den Änderungsbereich. Es befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen) innerhalb des Änderungsbereichs oder in dessen direktem Umfeld.
3	<u>Kultur- / Sachgüter:</u> Es sind keine Angaben zu Kultur- und Sachgütern bekannt.
2	<u>Abwasser / Abfall:</u> Anfallendes Abwasser kann in die bestehende Kanalisation der Stadt Löffingen abgeleitet werden. Abfälle werden in das bereits bestehende Entsorgungssystem integriert.
2	<u>Energie:</u> Der Änderungsbereich verfügt über ein Potenzial hinsichtlich der Solarenergienutzung.
3	<u>Wechselwirkungen:</u> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:</b>			
<b>Maß der Beeinträchtigung:</b>			
	<b>E = hoch, erheblich</b>	<b>e = mittel, erheblich</b>	<b>g = gering, nicht erheblich</b>
<i>Fläche</i>	<b>E</b>	Ökologische Ausgleichsfläche wird großflächig mit gewerblicher Baufläche überplant, wodurch diese verloren geht.	
<i>Boden</i>	<b>E</b>	Die Planung ermöglicht eine großflächige Versiegelung und Bebauung der ökologischen Ausgleichsfläche. Dies ist verbunden mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen auf dieser Fläche.	
<i>Wasser</i>	<b>E</b>	Die Planung ermöglicht eine großflächige Versiegelung und Bebauung von ökologischer Ausgleichsfläche. Dies ist verbunden mit einem vollständigen Verlust der Versickerungsfähigkeit auf dieser Fläche. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Baustoffen kann das Grundwasser verunreinigt werden. Sollten Dächer mit Blei, Zink oder Kupfer gedeckt werden, so besteht die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung durch Niederschlagswasser.	
<i>Klima / Luft</i>	<b>e</b>	Durch die potentielle Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren; versiegelte, sich schnell aufheizende Flächen entstehen. Es gehen Flächen mit feinstaubbindender Vegetation verloren.	
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	<b>E</b>	Durch die zulässige Nutzung wird die Überbauung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche ermöglicht. Eine geschützte Feldhecke liegt nach der Änderung im Bereich landwirtschaftlicher Fläche und behält ihren Schutzstatus bei. Es ergeben sich für planungsrelevante Arten durch die FNP-Änderung keine nennenswerte Änderungen der Habitatbedingungen.	



<i>Landschaftsbild und Erholungswert</i>	e	Durch die Aufhebung der ökologischen Ausgleichsfläche (insb. Gehölzbereiche) und deren Überplanung mit gewerblicher Baufläche ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung des Änderungsbereichs für die Erholung ergibt sich vorhabenbedingt potentiell eine geringe, nicht erhebliche nachteilige Veränderung der Erholungseignung. Der bestehende Wirtschaftsweg wird weiterbestehen.
<i>Mensch</i>	e	Um störende Lärmeinwirkungen durch die B31 auf das Gebäudeinnere bei lärmempfindlichen Nutzungen (z. B. Büroräumen) auszuschließen, sind ist durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die erforderliche Luftschalldämmung erreicht wird. Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind einzuplanen.
<i>Kultur- / Sachgüter</i>	g	Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.
<i>Abwasser / Abfall</i>	-	Beeinträchtigungen sind bei ordnungsgemäßer Entsorgung nicht anzunehmen.
<i>Energie</i>	-	Flachdächer im erweiterten Gewerbegebiet können und sollten – besonders in Kombination mit Dachbegrünung – zum Anbringen von Photovoltaikanlagen genutzt werden.
<i>Wechselwirkungen</i>	-	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.
<i>Störfallbetrachtung</i>	-	Die FNP-Änderung lässt keine Vorhaben zu, für die eine Anfälligkeit hinsichtlich schweren Unfällen oder Katastrophen gegeben ist. Auch im Umfeld des Änderungsbereichs sind keine derartigen Vorhaben oder Nutzungen vorhanden.
<i>Kumulation</i>	-	Es sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.

<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet</b>		
V = Vermeidung, Minimierung		K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)
<u>Erläuterung der Maßnahme:</u>		<u>Schutzgut / Funktion:</u>
K	Ersatz-Ausgleichsmaßnahmen für die bestehende ökologische Ausgleichsmaßnahme (Details zu den Ersatz-Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B31“)	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Eingrünung des Änderungsbereichs mit Hecken und Bäumen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Gärtnerische Anlage un bebauter Flächen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Begrünung von Straßen, Stellplätzen und un bebauten Flächen mit Bäumen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Klima/Luft, Landschaftsbild
K	Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotope durch vrs. externe Ausgleichsflächen	Arten, Biotope
K	Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotope durch vrs. externe Ausgleichsflächen (schutzgutübergreifend)	Boden
V	Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind einzuplanen.	Mensch

V	Bei Bauarbeiten getrennte Zwischenlagerung von Unter- und Oberboden und Verwendung des Aushubs für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen	Boden
V	Wasserundurchlässige Oberflächen im Bereich Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie auf LKW-Stellplätzen	Boden, Wasser
V	Wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen, Plätzen und PKW-Stellplätzen	Boden, Wasser
V	Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung nur beschichtet/ vorhanden	Boden, Wasser
V	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	Arten
V	Bei Vorkommen von Bodendenkmalen im Änderungsbereich erhält das Landesdenkmalamt unverzüglich Nachricht; angemessene Schutzmaßnahmen werden dann durchgeführt	Kultur- und Sachgüter
V	Rodungszeitbeschränkung (Rodung von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich)	Arten
V	Zeitliche Beschränkung: Baufeldräumung und Baubeginn außerhalb der Brutperiode der Feldlerche	Arten

Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:

Ein Ausgleich der durch die 8. Änderung des FNP ermöglichten Eingriffe ist nur zu einem geringen Teil innerhalb des Änderungsbereichs möglich. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei einem Verzicht auf die geplante Änderung des FNP ist damit zu rechnen, dass das Gewerbegebiet nicht gen Osten erweitert und die geplante ökologische Ausgleichsfläche umgesetzt wird.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Die Standortalternativenprüfung erfolgt in der städtebaulichen Begründung zur 8. Punktuellen Änderung des FNP:

Der Standort ist ohne Alternative. Eine bestehende Firma (WST Präzisionstechnik GmbH) benötigt eine Erweiterungsfläche, die nur in östlicher Richtung erfolgen kann.

Weitere Firmen benötigen gewerbliche Bauflächen, die im vorgesehenen Standort am Ostrand des Gewerbegebietes ausgewiesen werden sollen. Die Standortwahl erfolgt im Hinblick auf

- die bestehende, bereits im FNP dargestellt gewerbliche Baufläche,
- die von den Wohnbauflächen des Ortsteils Löffingen getrennte räumliche Lage,
- die günstige Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße 31,
- die vorhandene innere Verkehrserschließung, die problemlos an die geplante Erweiterung angepasst werden kann und
- die vorhandene Infrastruktur einschließlich der bestehenden Lärmschutzwand auf der Südseite der B 31.

### **Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse**

Keine

### **Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

#### **Hinweise zur Abschichtung**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B31“ verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert, welche rechtlich im Bebauungsplan oder durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Ebenso erfolgt dort die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.