

# **VEREINBARE VERWALTUNGS- GEMEINSCHAFT ETTENBERG**

**Begründung Teil 2 Umweltbericht**

**zur**

**3. FNP-Änderung**

**„Lebensmittelmarkt Grafenhausen“**

# Umweltbericht zur 3. FNP-Änderung „Lebensmittelmarkt Grafenhausen“

**Projekt-Nr.**

1714

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. A. Uhlig

**Datum**

17.12.2018



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung.....	1
1.2 Plangebiet.....	2
1.3 Übergeordnete Vorgaben.....	3
1.3.1 Regionalplan.....	3
1.3.2 Landschaftsplan.....	3
1.3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	3
<b>2. Alternativenprüfung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung des Bestands</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Wirkungen des Bauvorhabens</b> .....	<b>6</b>
4.1 Wirkungsprognose Nullfall (Basisszenario).....	6
4.2 Wirkungsprognose Planfall.....	6
<b>5. Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten</b> .....	<b>8</b>
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>8</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zum Plangebiet (rot).....	2
Abb. 2: Lage des Plangebietes.....	2
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein zum Plangebiet (rot). ....	3

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Mögliche erhebliche Auswirkungen beim geplanten Vorhaben .....	6
--	---

# 1. Einleitung

Bei einer Änderung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) zur FNP-Änderung.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenberg nach Maßgabe der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie beurteilt. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Vorgaben des Regionalplans werden dabei berücksichtigt.

Gestützt auf die Ergebnisse der Eingriffsbeurteilung werden die auf der Ebene des Flächennutzungsplans greifenden Mittel zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Eingriffsfolgen benannt und es werden Vorschläge gemacht, mit denen verbleibende Eingriffswirkungen kompensiert werden können. Diese konzeptionellen Überlegungen und Vorgaben sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zu überführen bzw. durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern.

Auf der Flächennutzungsplan-Ebene können grundsätzlich nur die Rahmenbedingungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich im Einzelnen der Nachweis führen, in welchem Umfang konkret Maßnahmen erforderlich sind, um die mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewältigen.

## 1.1 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung mit wirtschaftlich tragbarer Verkaufsfläche und den dazu erforderlichen Stellplätzen an einem integrierten Standort in der Gemeinde Grafenhausen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich der Vorhabenstandort teilweise in einer Mischbaufläche, teilweise im unbeplanten Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft), siehe Abb. 1. Inhalt der 3. FNP-Änderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ mit Festlegung der maximalen Verkaufsfläche. Die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels wird i. R. der städtebaulichen Begründung zur 3. FNP-Änderung dargelegt.

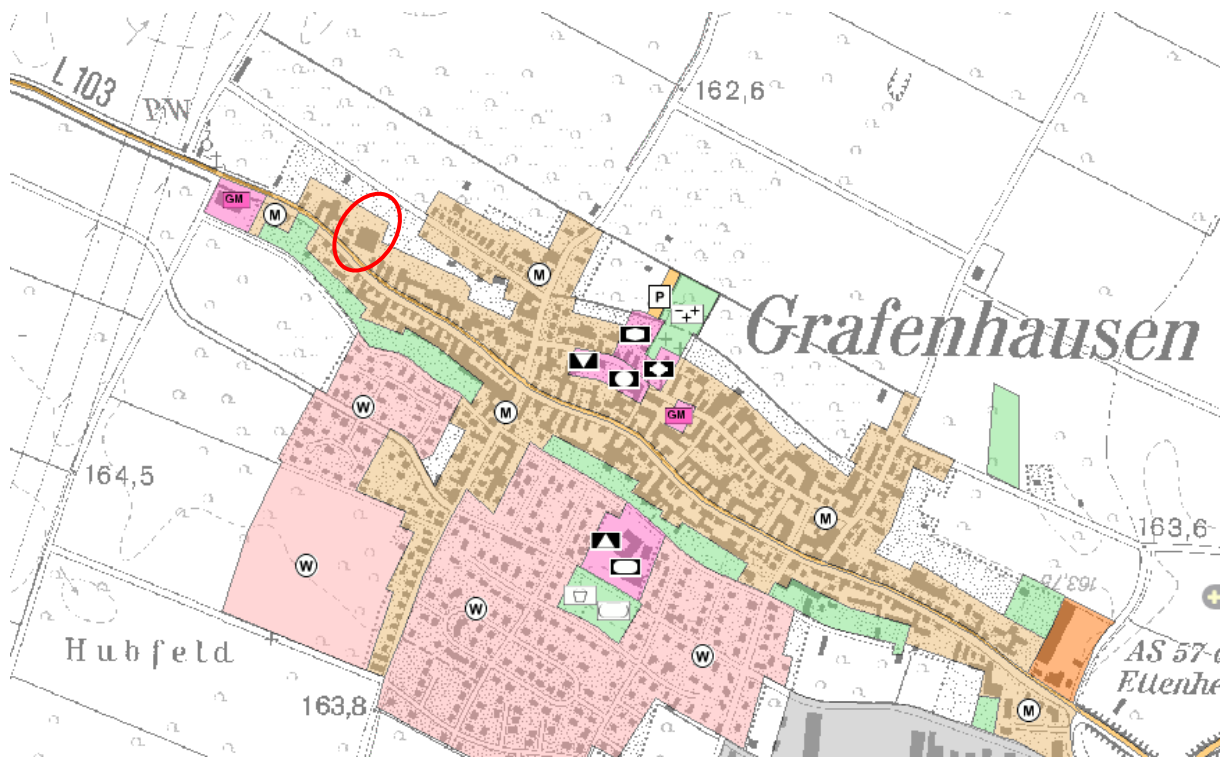


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zum Plangebiet (rot).  
(AROK, 2017)

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das rd. 0,5 ha große Katastergrundstück Flurstück Nr. 5507 im nordwestlichen Ortsrand von Grafenhausen, siehe Abb. 2.



Abb. 2: Lage des Plangebietes.  
(Kartengrundlage OSM)

## 1.3 Übergeordnete Vorgaben

### 1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ ist der Vorhabenstandort als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz dargestellt, siehe Abb. 2.

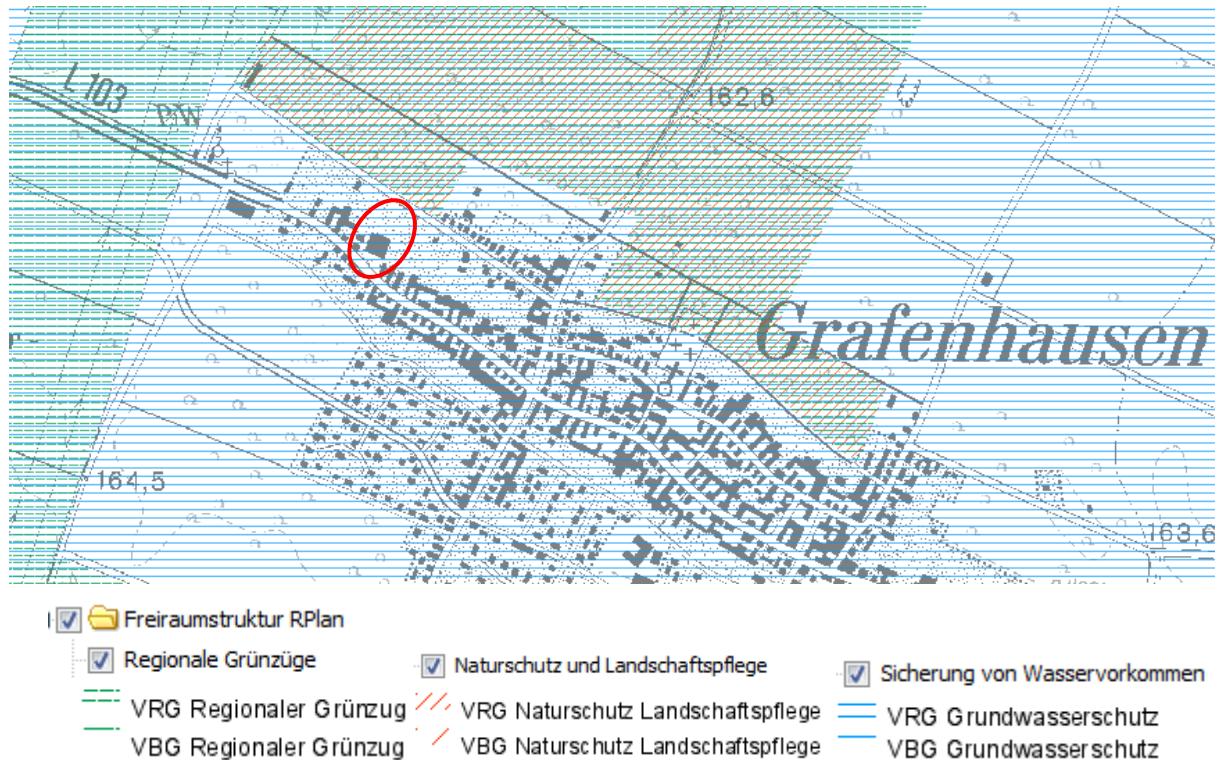


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein zum Plangebiet (rot).  
(AROK, 2017)

### 1.3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält für das innerörtliche Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

### 1.3.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen oder sonstigen fachrechtlichen Schutzgebieten. Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale oder archäologische Fund-/Verdachtsbereiche sind ebenfalls nicht betroffen bzw. nicht bekannt.

## 2. Alternativenprüfung

Folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommen, wurden in einer Standortalternativenprüfung betrachtet:

- Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem Bestandsgrundstück

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf bislang unbebauten Grundstücken

Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl des aktuell verfolgten Bebauungskonzeptes mit einem Neubau auf dem Bestandsgrundstück waren die integrierte innerörtliche Lage und die mit einem Eigentümerwechsel verbundene Kompromissbereitschaft hinsichtlich der Mindestanforderungen des Betreibers an Bebauung und Nutzung.

Mit der geplanten baulichen Verdichtung auf dem Baugrundstück wird dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen. Zudem sind am Vorhabenstandort mit erheblichen Vorbelastungen und Einschränkungen des Naturhaushaltes deutlich geringere Umweltauswirkungen zu erwarten als bei einer Flächeninanspruchnahme bislang gänzlich unbebauter und nicht erschlossener Flächen.

### 3. Beschreibung und Bewertung des Bestands

Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern im Plangebiet sind folgenden Quellen entnommen:

- Luftbild, Topografische Karte
- Umweltbericht des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans.

**Mensch (Erholung):** Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Siedlungsraum. Im Plangebiet war bereits in der Vergangenheit eine gleichartige gewerbliche Nutzung angesiedelt. Eine über die Funktion als Arbeitsort hinausgehende Funktion als Wohnort oder für die Erholungsnutzung ist/war auf dem Grundstück nicht vorhanden. Das Plangebiet ist von durchschnittlicher Bedeutung und Funktionserfüllung für das Schutzgut Mensch.

**Boden und Fläche:** Das Plangebiet ist auf großen Flächenanteilen bereits vollständig versiegelt (asphaltiert) bzw. überbaut. Natürliche Bodenfunktionen (Fauna-/Flora-Lebensraum, Versickerung von Niederschlagswasser, Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe und Grundwasserneubildung) werden lediglich im rückwärtigen Plangebiet wahrgenommen. Das Plangebiet hat insgesamt einen mittleren Versiegelungsgrad bei einem sehr geringen Bodenwert im nahezu vollständig versiegelten/bebauten straßenseitigen Grundstücksteil. Der unbebaute hintere Grundstücksbereich hat eine mittlere bis hohe Bedeutung und Funktionserfüllung für das Schutzgut Boden.

**Wasser:** Der Grundwasserleiter im Plangebiet ist überwiegend als Grundwassergeringleiter mit einer Deckschicht von geringer bis sehr guter Porendurchlässigkeit und sehr geringer Ergiebigkeit ausgebildet. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im straßenseitigen vorderen Grundstücksteil und der geringen Flächengröße des unversiegelten rückwärtigen Grundstücksteils ist der Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildung jedoch insgesamt gering. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich gem. der Hochwassergefahrenkarte von Baden-Württemberg teilweise im HQ<sub>Extrem</sub>. Das Plangebiet ist insgesamt von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

**Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt:** Das Plangebiet wird im vorderen Teil, zur Hauptstraße hin, geprägt durch Bebauung und Flächenversiegelung und dementsprechend geringwertige

Biotop- und Nutzungstypen sowie im rückwärtigen Teil durch eine Streuobstwiese mit mittlerer Bedeutung und Funktionserfüllung für dieses Schutzgut. Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte. Die Empfindlichkeit der noch unversiegelten/nicht bebauten Lebensräume am Siedlungsrand bezüglich Nutzungs- und Strukturveränderungen ist hoch.

**Klima/Luft:** Das Plangebiet befindet sich im Oberrheinischen Tiefland mit relativ hoher Wärmegunst aber auch bioklimatischen Belastungen: austauscharme Inversionswetterlagen, tropische Nächte, innerörtliche Strömungsbarrieren, Schadstoffbelastung in Straßennähe. Das Plangebiet ist mit seiner Ortsrandlage und geringen Größe von < 0,5 ha von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

**Landschaft:** Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Offenburger Rheinebene innerhalb der Ortschaft Grafenhausen, einer typischen Siedlung des südlichen Ortenaukreises mit Zeilenbebauung an der Ortsdurchfahrt (Anordnung von langen, schmalen Wohngebäuden quer zur Verkehrsstraße). Die vorhandene Bebauung am Vorhabenstandort mit einem von der Straße deutlich zurückgesetzten Marktgebäude und davor angeordneten Stellplätzen weicht aus funktionalen Gründen von der regionaltypischen Zeilenbebauung für Wohngebäude im ländlich geprägten Ortenaukreis ab. Ein das typische Ortsbild prägender Einfluss ist im Plangebiet durch die Einbettung des rückwärtigen Grundstücksteils in ortsrantypische Streuobstflächen und Gärten vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und des schmalen Grundstückszuschnitts von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

**Kultur- und sonstige Sachgüter:** Kulturgüter sind am Vorhabenstandort nicht bekannt. Als Sachgüter sind das bestehende Marktgebäude und die sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet anzusehen. Baudenkmale, historische Flurelemente o. Ä. sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für dieses Schutzgut.

**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:** Im Plangebiet bestehen grundsätzliche Wechselbeziehungen zwischen den durch den geologischen Untergrund geprägten Boden- und Wasserverhältnissen, dem Relief und der Naturraumnutzung. Die auf der Ertragsfähigkeit und Bearbeitbarkeit basierende lokale Verteilung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bestimmt das charakteristische Landschaftsbild. Zwischen den Naturgütern **Boden** und **Grundwasser** bestehen vor allem im Niederungsbereich mit geringen Flurwasserabständen enge Wechselwirkungen. Diese beiden Faktoren bestimmen zusammen mit dem **Klima** die Standorteigenschaften für **Pflanzen** und die Lebensraumeigenschaften für **Tiere**.



## 4. Wirkungen des Bauvorhabens

### 4.1 Wirkungsprognose Nullfall (Basisszenario)

Folgendes Szenario ist ohne eine Folgenutzung am Vorhabenstandort denkbar:

Die bisherige Verkaufsfläche im bestehenden Marktgebäude bietet für eine weiterhin dauerhafte Nutzung als Einzelhandelsbetrieb keine ausreichende wirtschaftliche Grundlage. Es ist davon auszugehen, dass es langfristig zu einer Aufgabe der Einzelhandelsnutzung kommt. Es ist jedoch auch langfristig eine (anderweitigen) Gewerbe- oder Wohnnutzung am Vorhabenstandort zu erwarten. In dieser voll erschlossenen Lage ist von einer Bebauung in vergleichbarem Umfang zu den benachbarten Grundstücken (§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) auszugehen. Änderungen für den Naturhaushalt ergeben sich am Vorhabenstandort dadurch nicht.

### 4.2 Wirkungsprognose Planfall

Erhebliche und damit zu kompensierende Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind beim Schutzgut Boden/Fläche und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt zu erwarten. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann im Plangebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die konkrete Eingriffsdimension und der quantitative Kompensationsbedarf sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzustellen bzw. festzusetzen. Eine Übersicht gibt Tab. 1.

**Tab. 1: Mögliche erhebliche Auswirkungen beim geplanten Vorhaben**  
(gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2b Ziff. aa) bis hh).

Relevanz für das geplante Vorhaben:	
Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, ggf. Abrissarbeiten	ja
Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	ja
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie sonst. Belästigungen (z. B. Licht, Bewegungsunruhe)	ja
Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung bzw. Verwertung	nein
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle, Katastrophen)	nein
Kumulation mit umweltrelevanten Auswirkungen aus benachbarten Plangebietern unter Berücksichtigung von Umweltproblemen in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen	nein
Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	nein

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich

Für die mit der 3. FNP-Änderung voraussichtlich verbundenen wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind geeignete Verhinderungs-, Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren:

- Verlust von funktionsfähigen Flächen für Arten und Biotope bei Neuerschließung bislang unversiegelter/nicht bebauter Flächen. Ein Ausgleich ist durch die Aufwertung naturschutzfachlich geringwertiger Flächen grundsätzlich möglich. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen zu sichern. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen führt für diese Zwecke ein Ökokonto.
- Habitatverlust durch Bebauung und Lebensraumentwertung von an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch Beunruhigung und Lichtemissionen. Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten-/gruppen sowie geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzustellen.
- Verlust von Boden bei Neuversiegelung. Die Inanspruchnahme von Boden, der bisher mehr oder weniger natürlich gelagert ist, ist grundsätzlich nicht ausgleichbar. Sie kann nur durch sparsamen Umgang mit der Fläche, d. h. durch günstige, wenig Fläche beanspruchende Erschließung und Bebauung vermindert werden. Zur Kompensation sind z. B. die Entsiegelung nicht mehr benötigter, bislang versiegelter Flächen und das Aufbringen von Bodenschichten zur Dachbegrünung auf Gebäuden möglich.
- Reduzierung der Grundwasserneubildung, Beeinflussung des Abflussregimes der Vorfluter durch Ableitung von Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalnetz statt flächenhafter Oberflächenwasserversickerung. Diese Beeinträchtigungen können durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, lokale Versickerung, Regenrückhaltung sowie Dachbegrünung vermieden bzw. gemindert werden.
- Veränderung des örtlichen Klimas durch Schaffung neuversiegelter Flächen, die sich tagsüber stark aufheizen und nachts nur langsam abkühlen können. Als Minderungsmaßnahme sind die Verwendung klimaneutraler Materialien und reflektierender Oberflächenfarben, die Begrünung von Stellplätzen, Fassaden und Dächern geeignet.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude, die den visuellen Eindruck des Landschaftsempfindens stören. Dies kann Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft haben. Beeinträchtigungen können durch eine Begrenzung der Bauhöhe oder blickfangende Abpflanzungen gemindert werden.
- Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr und Haustechnik. Gesundheitsschädigende Lärmemissionen sind durch eine geeignete Anordnung der Funktionsbereiche auf dem Grundstück (z. B. Laderampe, Haustechnik auf dem Dach) und Regelungen zu den Betriebszeiten vermeidbar.

Der Kompensationsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Ökopunktekonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen gedeckt werden.

Auf **besonders geschützte Gebiete oder Objekte** sind aufgrund der gegebenen großen Entfernungen zum Vorhabenstandort keine Wirkungen zu erwarten.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Basis einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu beurteilen, ob durch die (spätere Realisierung der) Planung **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände § 44 (1) BNatSchG** hervorgerufen werden können. Ggf. sind in deren Ergebnis faunistische Kartierungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Arten/-gruppen durchzuführen. Sofern aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen erforderlich sind, sind diese in das Ausgleichskonzept des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu integrieren.

Es bestehen durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes keine Risiken für den Naturhaushalt oder den Gebietsschutz aufgrund einer besonderen Anfälligkeit des nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhabens für **schwere Unfälle oder Katastrophen**.

## 6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Diese Überwachung umfasst auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 - Ausgleichsmaßnahmen - und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 – vertragliche Regelungen. Die Konkretisierung der erforderlichen Monitoringmaßnahmen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

## 7. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet. Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes in Bezug auf Datenverfügbarkeit o. ä. traten nicht auf.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem rd. 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Hauptstraße im nordwestlichen Ortsteil von Grafenhausen soll der bestehende Edeka-Markt durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung mit wirtschaftlich tragbarer Verkaufsfläche und den dazu erforderlichen Stellplätzen an einem integrierten Standort in der Gemeinde Grafenhausen. Dazu wird in der FNP-Änderung die derzeitige,

nicht mehr zutreffende Darstellung als Mischbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft durch eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ mit Festlegung der maximalen Verkaufsfläche ersetzt.

Als Planungsalternativen sind eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem Bestandsgrundstück oder die Neuansiedlung auf bislang unbebauten Grundstücken in Betracht zu ziehen. Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl des aktuell verfolgten Bebauungskonzeptes mit einem Neubau auf dem Bestandsgrundstück waren die integrierte innerörtliche Lage und die mit einem Eigentümerwechsel verbundene Kompromissbereitschaft hinsichtlich der Mindestanforderungen des Betreibers an Bebauung und Nutzung. Mit der geplanten baulichen Verdichtung auf dem Baugrundstück wird dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen. Zudem sind am Vorhabenstandort mit erheblichen Vorbelastungen und Einschränkungen des Naturhaushaltes deutlich geringere Umweltauswirkungen zu erwarten als bei einer Flächeninanspruchnahme bislang gänzlich unbebauter und nicht erschlossener Flächen.

Zur Bestandsanalyse und –bewertung wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgewertet, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aufgrund der bestehenden gewerblichen und baulichen Vornutzung und seiner innerörtlichen Lage ist der Änderungsbereich überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Artenschutzrechtliche Belange sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach BNatSchG sind planungsrechtlich im Bebauungsplan bzw. vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu sichern.

Für die mit der 3. FNP-Änderung voraussichtlich verbundenen wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden geeignete Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu konkretisieren sind.