

*Entwurf
der Satzung des
B-Planes Nr. 1 „Biogasanlage Trantow“*

Umweltbericht

*Material
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB*



Copyright © GAIA M-V

Sassen, Oktober 2017

D. Behm
Bürgermeister

- Siegel -

Inhaltsverzeichnis

- I. *Einleitung*
- II. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*
- III. *Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden*
- IV. *Bewertung*
- V. *allgemein verständliche Zusammenfassung*

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

- 1.1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Biogasanlage Trantow“ hat das Ziel, westlich der Ortschaft Trantow der Gemeinde Sassen-Trantow ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung aus Biomasse“ auszuweisen und die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Biogasanlage auch außerhalb der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu sichern.

Damit wird dem Grundsatz gemäß § 1 BauGB entsprochen, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen und auf diese Weise insbesondere auch Umweltbelange zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan werden zudem die Belange der regionalen Wirtschaft unterstützt und die Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Sassen-Trantow gefördert.

- 1.2. Anlass für die Bebauungsplan-Aufstellung ist der Bedarf des Anlagenbetreibers der bereits vorhandenen Biogasanlage Trantow, diese über die Privilegierungsgrenze von 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr zu betreiben. Mittelfristig ist geplant, die bestehende Anlagenstrecke bis an ihre Leistungsgrenze zu betreiben. Inwieweit langfristig die Errichtung einer zweiten Anlagenstrecke erfolgt, ist nicht absehbar. Dennoch soll die Option darauf ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.



Bild 1: Biogasanlage Trantow am Standort der Satzung des B-Planes Nr. 1 in der Gemarkung Mühlenkamp

2. Lage und Abgrenzung

- 2.1. Das Satzungsgebiet des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Sassen-Trantow umfasst das Flurstück 23/4 der Flur 2 der Gemarkung Mühlenkamp als Standort der bereits errichteten Biogasanlage mit BHKW und Gärrestetrocknung mit einer Gesamtfläche von 27.557 qm. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind auch Teilflächen der Flurstücke 23/3 (privatrechtliche Erschließung, ca. 1.900 qm) und 14/1 (öffentlicher Verkehrsfläche, ca. 385 qm) der Flur 2 der Gemarkung Mühlenkamp mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen worden.
- 2.2. Damit liegt das Satzungsgebiet mit einer Plangebietsfläche von etwa 29.842 qm nordwestlich der Ortslage Trantow sowie nordöstlich der Ortslage Loitz als Sitz der Verwaltung (Amt Peenetal/Loitz).

3. Festsetzungen des B-Plans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung aus Biomasse“ die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage über die Privilegierungsgrenze des § 35 Abs. 1 Nr. 6d) BauGB hinaus zu ermöglichen.

Um auch in Zukunft eine Entwicklung des Standortes über den Bestand hinaus zu ermöglichen, wurde der Katalog der zulässigen baulichen Anlagen weit gefasst. So heißt es unter anderem:

„Zulässig sind insbesondere Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude, BHKW, Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Wärmeerzeugung, -lieferung und -nutzung sowie Separation, Trocknung, Lagerung und Verarbeitung von Gärreststoffen, Büro- und Sozialgebäude, Betriebstankstellen.“

Damit soll gesichert werden, dass bauplanungsrechtlich der weiteren Standortentwicklung keine Hemmnisse im Wege stehen. Inwieweit bauliche Erweiterungen mit dem Immissionsschutzrecht zu vereinbaren sind, ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu prüfen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Anlagenhöhe getroffen. Die GRZ wird für das Plangebiet auf max. 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei

am tatsächlichen Bedarf der bereits genehmigten Biogasanlage. Mit dieser Festsetzung kann das Plangebiet zu 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Hierdurch wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet und das Grundstück optimal ausgenutzt.

Zudem wird die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen überdimensionierte Bauten verhindert werden. Mit max. 6 m Höhe über Gelände bzw. 16 m über HN wird dem konkreten Bedarf nachgekommen. Hier ist jedoch darauf zu verweisen, dass entsprechend der textlichen Festsetzungen diese festgesetzten Höhen nicht für technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre heranzuziehen sind.

3.3 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass für diese spezielle Nutzung eine hohe Flexibilität für die Lage und Dimension der Anlagenbestandteile gewährleistet ist.

3.4. Verkehrsflächen

Die vorhandene Biogasanlage wird über einen Privatweg mit Anschluss an den gemeindlichen Weg „Zur Schwinge“ von der Landesstraße L 261 indirekt erschlossen. Eine direkte Abfahrt von der L 261 ist nicht vorhanden. Ein Ausbau des gemeindlichen Weges „Zur Schwinge“ ist zur Bewältigung der landwirtschaftlichen Transporte sowohl der Input- (Gülle, Silage) als auch der Outputstoffe (Gärrest) nicht erforderlich. Durch die unmittelbare Nähe der L 261 ist die problemlose Abwicklung dieser Transporte ohne übergebührlige Beanspruchung kommunaler Straßen gegeben.

3.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Sassen-Trantow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 1 ist durch die Gemeinde Sassen-Trantow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

4. Bedarf an Grund und Boden

Gesamtgröße Plangebiet	2,983 ha
davon	
Verkehrsraum _ öffentlich	0,040 ha
Sonstiges Sondergebiet	2,943 ha

Im Sonstigen Sondergebiet dürfen entsprechend der Festsetzung des B-Planes 60 % der Fläche einer Bebauung zugeführt werden.

Sonstiges Sondergebiet	2,943 ha
davon bebaubar	1,766 ha
nicht bebaubar	1,177 ha

II. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

- 1.1. Die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind unter anderem für den Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage Trantow“ von Bedeutung:
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) / Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V);
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG);
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) / Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V);
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) / Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V).
- 1.2. Im Rahmen der für die Biogasanlage am Standort Trantow vorgelagerten BImSchG-Verfahren konnte durch den Anlagenbetreiber eine Einhaltung der Ziele und Belange der Umwelt nachgewiesen werden. Da sich der B-Plan an der Genehmigungssituation für das BImSchG-pflichtige Vorhaben orientiert, wird davon ausgegangen, dass durch den B-Plan keine Zulässigkeiten eröffnet werden, die nicht bereits einer BImSchG-Genehmigung zugrunde liegen. Bei der Abschätzung der Zulässigkeit wird dabei überwiegend von einem bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage ausgegangen.
- 1.3. Durch den Anlagenbetreiber wurde zudem ein Störfallkonzept gemäß § 8 Störfallverordnung in Auftrag gegeben. Dieses liegt in Kopie dem Umweltbericht bei. Dieses Störfallkonzept setzt sich mit möglichen Schäden auseinander, die bei nicht bestimmungsgemäßen Betrieb, z.B. infolge einer Havarie, entstehen könnten.

III. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

1. Reichtum, Qualität und Regeneration von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

- 1.1. Reichtum, Qualität, Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes sind veränderbar und unterliegen vielen verschiedenen Einflüssen.

Bereits in den vorgelagerten BImSchG-Verfahren konnte der Anlagenbetreiber der Biogasanlage nachweisen, dass weder durch die Errichtung noch durch den Betrieb der Biogasanlage Zustände eintreten werden, die unvereinbar mit den Zielen des Umweltschutzes sind.

- 1.2. Belastbarkeit der Schutzgüter

Die im Rahmen der bislang durchgeführten Genehmigungsverfahren durchgeführten Untersuchungen bezogen sich auf einen Emissionsradius von 1.000 m gemäß TA-Luft. Folgende Betrachtungen wurden vorgenommen:

- 1.2.1. NATURA 2000-Gebiete

DE 2045-302 – „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“, Entfernung ca. 540 m nördlicher Richtung

DE 2147 - 401 (SPA 10) „Peenetallandschaft“, Entfernung 540 m nördlicher Richtung,

weitere nächstgelegene SPA:

Westen: DE 1941 – 401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (SPA 04), Entfernung: 5.300 m

Nordost: DE 1946-402 „Wälder südlich Greifswald“ (SPA 25), Entfernung: 13.000 m

- 3.2.2. Naturschutzgebiete

N241 „Schwingetal und Peenewiesen bei Trantow“ Entfernung 540 m

weitere nächstgelegene Naturschutzgebiete:

Westen: N 42 „Kronwald“, Entfernung: 8.600 m

1.2.3. Landschaftsschutzgebiete

kein Landschaftsschutzgebiet,

nächstgelegene Landschaftsschutzgebiete:

Süden: L 67b „Unteres Peenetal (Demmin)“, Entfernung: 1.470 m

1.2.4. Nationalpark

kein Nationalpark

1.2.5. Biosphärenreservate

kein Biosphärenreservat

1.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope/Gewässer

im Umkreis von 1.000 m um das Plangebiet sind diverse § 30 Biotope anzutreffen

1.2.7. Wasserschutzgebiet

Der unmittelbare Standort der Biogasanlage liegt weder in einer Trinkwasser- oder Wasserschutzzone und ist auch kein Überschwemmungsgebiet.

1.2.8. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

nicht bekannt, nicht zutreffend

1.2.9. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Der geplante Anlagenstandort befindet sich am westlichen Randbereich der bestehenden Hofstelle der Energie Trantow GmbH & Co. KG. Die nächstgelegene Ortslage mit höherer Bevölkerungsdichte ist Trantow, ca. 1.600 m südöstlich vom Anlagenstandort entfernt.

1.2.10. In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale

Im Bereich des Emissionsradius sind keine Baudenkmäler, Denkmalensemble aber Bodendenkmäler (Fundstätte Mühlenkamp) bekannt.

2. Prognose der Umweltauswirkungen

- 2.1. Die Energie Trantow GmbH & Co. KG betreibt am Standort 17121 Trantow, Gemarkung Mühlenkamp, Flur 2, Flurstück 23/4 eine mit Bescheid G 030/11 vom 01.12.2011 und ÄG 042/13 vom 28.11.2013 durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte genehmigte Biogasanlage mit BHKW. Die Biogasanlage dient der

Erzeugung von max. 2,3 Mio. Nm³ Biogas/a bei einer Gaslagermenge von maximal 20.888 kg. Der Änderungsbescheid beinhaltet, dass der bestehende BHKW-Motor [150 kW_{el.}; 400 kW_{Fwl}] durch einen Gas-Otto-Motor [JMS 312 GS-B.LC, 637 kW_{el.}; 1.589 kW_{Fwl}] ersetzt werden durfte.

Die materielle Rechtmäßigkeit der Genehmigung incl. der Änderungsgenehmigung beurteilte sich nach § 6 (1) BImSchG. Danach war die Genehmigung zu erteilen, weil sichergestellt ist, dass die sich aus § 5 und einer auf Grund des § 7 BImSchG erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflichten erfüllt werden und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange des Arbeitsschutzes der Errichtung und dem Betrieb nicht entgegenstehen.

Nach Einschätzung des StALU Mecklenburgische Seenplatte als Genehmigungsbehörde war zum Zeitpunkt der Genehmigung festzustellen, dass sich das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Sassen-Trantow befindet; jedoch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 (1) Nr. 6 BauGB erfüllt sind. Dies bedeutet, dass

- a) die baulichen Anlagen zur Herstellung und Nutzung der Energie aus Biomasse in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen müssen;
- b) die Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach § 35 (1) Nr. 1,2 oder 4 BauGB stammt (wird durch den Einsatz von Maissilage, Grassilage und anderen Substraten von der Agrar GmbH & Co. KG; Trantower Zucht GmbH und Rindergülle der Görminer Landwirtschaftsbetrieb „Peenetal“ GmbH & Co.KG nach § 35 (1) Nr. 4 erfüllt);
- c) an dem Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben wird (wird erfüllt) und
- d) dass die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas nicht 2,3 Mio. Nm³ Biogas/Jahr und die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen nicht 2,0 MW überschreitet (wird derzeit am Standort mit einer Gasproduktion von 2,3 Mio. Nm³ Biogas/a und einer Feuerungswärmeleistung von 1,589 MW_{FWL} erfüllt.)

2.2. Mit Bescheid ANZ 101/15 vom StALU Mecklenburgische Seenplatte wurde zusätzlich die Errichtung eines Gärrestrockners (DISCO-King 560 mit Abluftwäscher) legitimiert. Mit dem Gärrestrockner wird die vom BHKW anfallende Wärme genutzt, um die Gärrestmenge zu reduzieren. Mit der Anlage können 10.000 t/a Gärrest getrocknet werden.

2.3. Auch zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung muss darauf verwiesen werden, dass die Planung allein der nachträglichen Neuordnung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Biogasanlage dient, welche bislang nur als privilegierte Anlage im Außenbereich ihre Daseinsberechtigung findet. Der B-Plan ist insofern lediglich der ursprünglichen Planung nachgelagert und bildet keinen neuen Raum für bislang unzulässige Nutzungen.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1. Die Errichtung und der Betrieb der bereits am Standort Trantow errichteten Biogasanlage wurden jeweils von StALU Mecklenburgische Seenplatte genehmigt. Dieser Behörde obliegt auch die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Anlagenerrichtung und des Anlagenbetriebes auf die Umwelt. Eine Einflussnahme der Gemeinde, die lediglich im vorgelagerten BImSchG-Verfahren ihre Zustimmung im Rahmen des § 36 BauGB erteilt hat, wird nicht gesehen.

4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1. Auch hier ist wieder darauf zu verweisen, dass das Vorhaben bereits ohne Aufstellung des verfahrensgegenständlichen B-Planes auf Grundlage des BImSchG durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte genehmigt und realisiert worden ist. Aus diesem Grunde wäre nur die „Null“-Planung als Alternative zu betrachten. Die Auseinandersetzung mit anderweitigen Standorten ist an dieser Stelle nicht zielführend.

4.2. Die „Null“-Planung hätte für die Belange des Umweltschutzes keine, allenfalls geringfügige Auswirkungen. Der „leistungsbeschränkte“ Betrieb ist ohne den B-Plan nicht gefährdet und steht nicht zur Disposition. Lediglich der „leistungsoptimierte“ Betrieb, der jedoch nicht mit einem Mehr an Input / Output von Stoffen verbunden ist sondern ausschließlich durch die Optimierung der Anlagensteuerung erfolgen kann, wäre ohne B-Plan nicht möglich.

IV. Bewertung

1. Durch die an den B-Plan gekoppelte Leistungsoptimierung und den weiteren Betrieb der Biogasanlage ergeben sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.

2. In vorgelagerten Verfahren ist positiv herauszustellen worden, dass sich durch die Ausbringung der vergorenen Einsatzstoffe auf die landwirtschaftlichen Flächen in direkter Folge eine Verringerung des Einsatzes von mineralischem Dünger ergibt. Die in der Biogasanlage vergorenen Einsatzstoffe (Rindergülle, Maissilage, Grassilage) haben als Düngemittel eher positive Auswirkungen auf Vegetation, Boden und Wasser (Grundwasser). So sind die Nährstoffe im Gärsubstrat aufgrund der mikrobiellen Abläufe bei der Vergärung besser pflanzenverfügbar. Die Pflanzen können die Nährstoffe schneller aufnehmen, was wiederum die Gefahr des Einsickerns von Gärsubstrat in den Boden und ins Grundwasser minimiert. Ferner hat das Gärsubstrat eher basischen Charakter und wirkt damit einer Versäuerung des Bodens sowie einer Verätzung der Pflanzen entgegen. Letztendlich führt der Einsatz

von Gärresten zur Einsparung von Mineraldünger und fördert den natürlichen regionalen Stoffkreislauf.

3. Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden durch die an den B-Plan gekoppelte Leistungsoptimierung der Biogasanlage nicht beeinflusst.
4. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Leistungsoptimierung ebenfalls nicht zu erwarten. Wie bereits ausgeführt, wird diese Anlagenoptimierung ausschließlich über die Prozesssteuerung erzielt. Weiterführende Baumaßnahmen sind dafür nicht notwendig.
5. Sowohl für die Biogasanlage als auch das BHKW gelten die in der TA-Luft und TA-Lärm festgelegten Emissionswerte. Im Verlauf der kontrollierten Vergärung werden Geruchsstoffe abgebaut, so dass das vergorene Substrat weitgehend geruchlos ist. Das leistungstechnisch erweiterte BHKW und dessen periphere Technik (Pumpen, Verdichter) sind in einer schallgedämmten Betonschallhaube untergebracht, so dass die Lärmbelästigung stark minimiert ist. Ferner sind die Gärbehälter und Gärrestelager gasdicht abgedeckt, so dass auch hier keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten sind.
6. In der bereits bestehenden Biogasanlage wird das entstehende Methan im BHKW zur Energiegewinnung verbrannt und in Kohlendioxid umgewandelt. Die durch das Biogas-BHKW erzeugte Energie führt weiterhin zur Einsparung von fossilen Energieträgern und damit zu einer Verminderung zusätzlicher CO₂-Emissionen.

V. allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Die Gemeinde Sassen-Trantow stellt für eine bislang im Außenbereich gelegene, 2,983 ha große, mit einer Biogasanlage bebauten Fläche, den Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage Trantow“ auf.
2. Der Einsatz von Biomasse zur Energiegewinnung wirkt sich gegenüber der Verbrennung fossiler Materialien positiv und damit fast CO₂-neutral auf das Klima aus.
3. Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Festsetzung der aktuellen wie auch der geplanten Nutzungen bzw. Verkehrsflächen. Es finden zwei unterschiedliche Haupt-Festsetzungen a) als Sondergebiet und b) als Verkehrsflächen statt. Darüber hinaus werden parallel der Grenzen nicht überbaubare Flächen ausgewiesen.
4. Zur Begrenzung der Bauhöhen werden im Bebauungsplan Höchstmaße für die Oberkante der zu erwartenden Baukörper festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an den Höhen der bereits genehmigten Anlage.
5. Ebenfalls erfolgt eine Begrenzung der Überbaubarkeit der Fläche. Dies erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Dies bedeutet, dass maximal 60 %

der Sondergebietsfläche einer Bebauung zugeführt werden kann. Dies liegt auf dem Niveau der im Rahmen der BImSchG-Anträge genehmigten und durch die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung auch schon ausgeglichenen Versiegelung. Die Festsetzung weiterführender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene des B-Planes ist aus diesem Grunde entbehrlich.