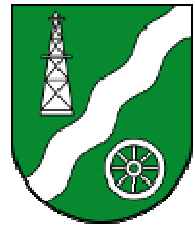


Gemeinde Geeste

Landkreis Emsland



Begründung

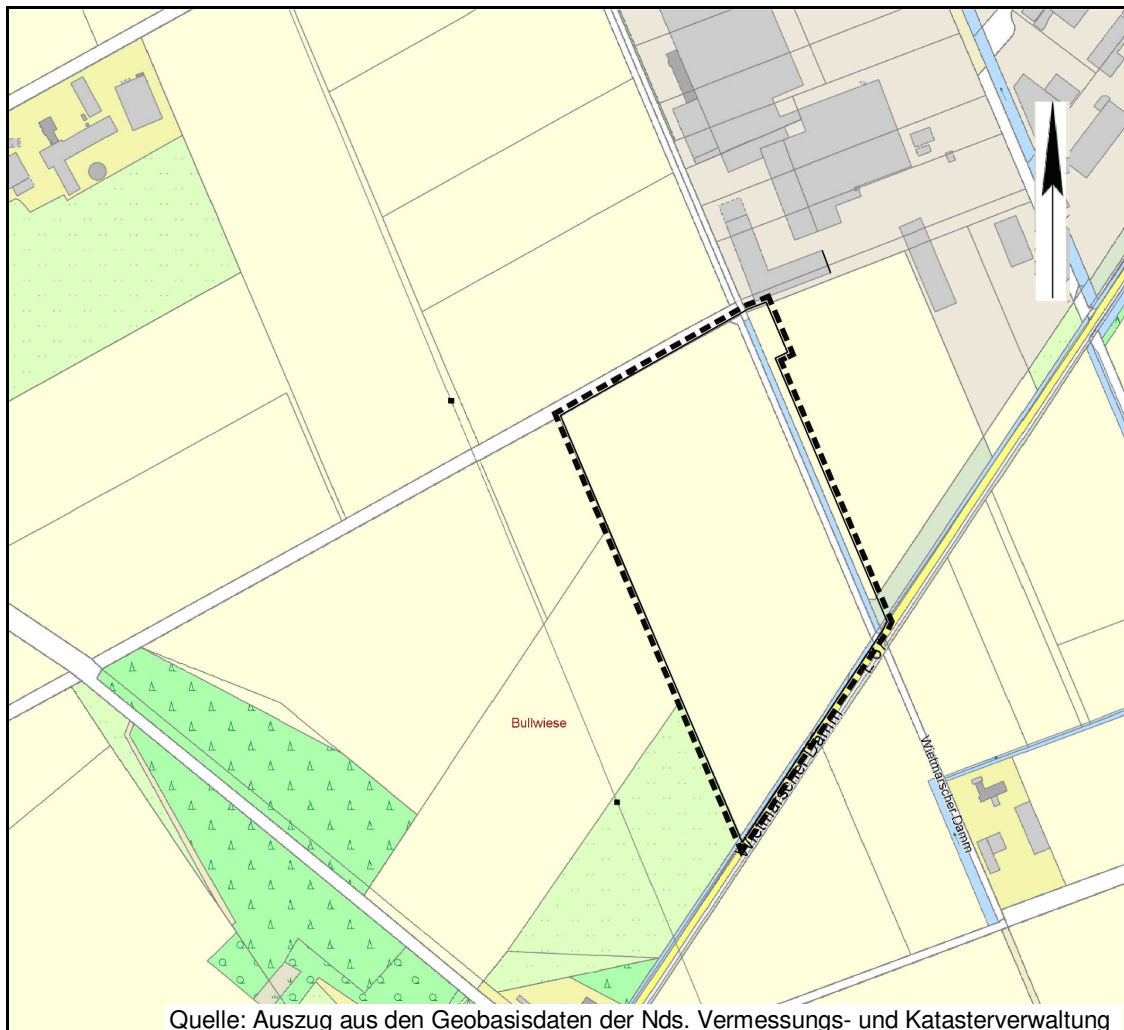
zum Bebauungsplan Nr. 135

„Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm“, Ortsteil Dalum

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	7
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	8
5.3 LEITUNGSTRASSEN UND ERDÖLBOHRSTELLEN	8
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN.....	10
ANLAGE	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 „Industriegebiet nördlich Wietmarscher Damm“ liegt im südwestlichen Randbereich der Ortslage Dalum, direkt westlich angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet Dalum. Es wird im Süden durch die Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm) und im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Auch im östlichen Randbereich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der nach Norden in die Elwerathstraße übergeht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den überwiegenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 31.05.2022. Hiervon ausgenommen ist lediglich die Straßenverkehrsfläche im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 wurden im Bereich des Gewerbestandortes Dalum gewerbliche Erweiterungsflächen ausgewiesen. Die entwickelten Industriegebietsflächen sollten vollständig der Erweiterung des östlich angrenzenden Betriebes für Oberflächenveredelung dienen.

Die von Norden kommende Elwerathstraße sollte deshalb verlängert und am nordöstlichen Rand des Plangebietes in einen Wendeplatz für Lkw einmünden, da das Vorhalten einer öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet im Übrigen nicht erforderlich war (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan Nr. 135 ist noch nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich haben sich die Erweiterungsplanungen des Betriebes jedoch konkretisiert. Dabei hat sich gezeigt, dass der Betrieb weitere Flächen benötigt und hierfür Flächen im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 135 in Anspruch nehmen möchte. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und sollen parallel zur vorliegenden Planänderung mit dem Bebauungsplan Nr. 99 der Gemeinde verbindlich für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert werden. Da dadurch eine Verlängerung der Elwerathstraße nicht mehr erforderlich ist, soll in diesem Zuge auch die Straßenverkehrsfläche um ca. 140 m zurückgenommen und der geplante Wendeplatz nach Norden in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 verschoben werden.

Im vorliegenden Plangebiet soll die für den Wendeplatz bislang vorgesehene Straßenverkehrsfläche überplant und nach Norden ein durchgängiger Bauteppich geschaffen werden.

Zudem reicht die bisherige Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen für den erweiternden Betrieb nicht aus. Es soll daher eine Anpassung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen an den Bedarf des Betriebes vorgenommen werden, um diesen zu sichern und damit auch einen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit einer Fläche von ca. 6,64 ha fast den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 135. Ausgenommen ist lediglich der Abschnitt der Elwerathstraße im nordöstlichen Bereich (ca. 2.215 m²), welcher mit dem Bebauungsplan Nr. 99 überplant wird. Im Bebauungsplan Nr. 135 sind Industriegebietsflächen (GI) mit einer Größe von 5,5 ha sowie für den geplanten Wendeplatz eine Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 850 m² festgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird diese bisherige Straßenverkehrsfläche dem Industriegebiet zugeordnet

und es wird eine Anpassung der Baugrenzen und der Höhenfestsetzung vorgenommen.

Die übrigen Flächenfestsetzungen des Ursprungsplanes (Private und öffentliche Grünflächen, Fläche für die Wasserwirtschaft) bleiben unverändert.

Die Erschließung der Industriegebietsflächen wird durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 99 und die dort vorgesehene Straßenverkehrsfläche für die Anlage eines Wendeplatzes für Lkw gewährleistet. Der geplante Wendeplatz wird somit lediglich innerhalb des Gewerbestandes verschoben. Eine Erschließung der vorliegenden Industriegebietsflächen kann zudem über das bestehende Betriebsgrundstück gewährleistet werden.

Durch die Planänderungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 135 daher nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die vorliegende Änderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Die Flächen im Plangebiet bleiben unverändert als Industriegebiet festgesetzt. Die Planung entspricht daher weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 135 sollen einem ansässigen Betrieb am Gewerbestandort Dalum Erweiterungen ermöglichen. Die Planung wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Die Flächen im Plangebiet sind daher noch unbebaut und werden größtenteils als Acker genutzt.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der einseitig von einer Gehölzreihe begleitet wird.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Dalum, welches vollständig von gewerblichen Gebäuden und Anlagen eingenommen ist.

Südöstlich angrenzend verläuft die Landesstraße 67 (Wietmarscher Damm), die an der Plangebietsseite von einem Straßengraben begleitet wird. Hinter der Landesstraße folgt Ackerland. In ca. 150 m Entfernung befindet sich hier außerdem ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Westlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. In einem Abstand von ca. 90 m verläuft hier eine Hochspannungsleitung etwa parallel zur Plangebietsgrenze.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der beidseitig von Gehölzreihen begleitet wird. Daran schließen sich nach Norden ackerbaulich genutzte Flächen an.

3 Geplante Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die mit dem Bebauungsplan Nr. 135 am Nordostrand festgesetzte Straßenverkehrsfläche für die Schaffung eines Wendeplatzes überplant. Da die im Bebauungsplan Nr. 135 ausgewiesenen Industriegebietsflächen vollständig der Erweiterung eines am Gewerbestandort ansässigen Betriebes dienen und dieser weitere Flächen im nördlichen Anschluss in Anspruch nehmen will, ist das Vorhalten einer öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich nicht mehr erforderlich.

Auch die geplante Verlängerung der Elwerathstraße soll auf einem ca. 140 m langen Abschnitt zurückgenommen werden und die Straße dort zukünftig in einem Wendepplatz für Lkw enden. Dies wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan Nr. 135 für einen Wendepplatz vorgehaltene Fläche (ca. 850 m²) wird dem angrenzend bereits festgesetzten Industriegebiet zugeordnet.

Die Höhenentwicklung für bauliche Anlagen war im Plangebiet bisher auf 18 m, bezogen auf die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden von max. 0,40 m, begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung wurden Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) mit einer Grundfläche bis 20 qm. Für derartige Anlagen wurde ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planänderung wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet insgesamt auf 30 m erhöht, um dem Bedarf des erweiternden Betriebes zu entsprechen. Gleichzeitig soll jedoch die Ausnahme für Immissionsschutzanlagen und sonstige Nebenanlagen entfallen.

Im Schutzbereich der Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH (s.a. Kap. 5.3) sind Bauvorhaben und zulässige Gebäudehöhen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Im Übrigen werden die im Bebauungsplan Nr. 135 getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen. Damit bleiben für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Bau-massenzahl von 10,0 festgesetzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für die Industriegebietsflächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingente von 66/51 dB(A)/qm tags/nachts bleiben ebenfalls unverändert und werden auch für die neu zugeordnete Teilfläche übernommen. Die festgesetzten Kontingente berücksichtigen noch keine Abschirmung oder Bodendämpfung, sodass durch Abschirmungen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Zudem bleiben auch der bereits im Ursprungsplan getroffene Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 135 wurde am 31.05.2022 rechtskräftig. Mit der Umsetzung der Planung wurde noch nicht begonnen. Damit sind Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Innerhalb des Gewerbestandortes Dalum soll ein geplanter Wendeplatz verlagert werden. Mit der vorliegenden Planänderung wird daher eine Straßenverkehrsfläche aufgehoben und als Industriegebiet festgesetzt, um für den erweiternden Betrieb zusammenhängende Gewerbeflächen zu erhalten. Parallel zur vorliegenden Planung wird mit dem Bebauungsplan Nr. 99 nördlich eine entsprechende Fläche für die Schaffung eines Wendeplatzes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verlagerung erfolgt zur Berücksichtigung des Bedarfs des erweiternden Betriebes. Da ein einzelner, östlich bereits ansässiger Betrieb die Industriegebietsflächen im Plangebiet und weitere Flächen im nördlichen Anschluss nutzen möchte, kann der Wendeplatz im vorliegenden Bereich entfallen und ohne negative Auswirkungen nach Norden verlagert werden.

Für das Industriegebiet wurden im Ursprungsplan Emissionskontingente von 66/51 dB(A)/qm tags/nachts festgesetzt. Durch die Planänderung wird das Industriegebiet um ca. 850 m² vergrößert und dieses Kontingent auch für die Erweiterungsfläche übernommen.

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude befindet sich ca. 150-200 m Entfernung südöstlich bzw. westlich des Plangebietes. Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung des Industriegebietes nach Nordosten und unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des bestehenden Gewerbestandortes Dalum sind wesentliche Veränderungen der Lärmsituation für diese Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Abstände der Wohnbebauung sind auch negative Auswirkungen durch die geänderte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, wie eine erdrückende Wirkung in Folge des Erscheinungsbildes oder die Verschattung durch Baukörper, nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild ist bereits durch den bestehenden Gewerbestandort und die am westlichen Rand verlaufende Höchstspannungsleitung vorbelastet.

Nach Auffassung der Gemeinde ergeben sich aus den Planänderungen daher für die umliegenden Nutzungen insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Mit der Planänderung erfolgt eine teilweise Umverteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zugunsten der Industriegebietsfläche (ca. 850 m²). Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft und die öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben unverändert bestehen.

Im Industriegebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Ursprungsplan ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wurde, bleiben das Maß der möglichen Versiegelung und damit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt unverändert.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Industriegebietsflächen sollen der Erweiterung des östlich angrenzend ansässigen Betriebes dienen. Der Betrieb ist von Osten über die Industriestraße (K 233) erschlossen. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit grundsätzlich über das bestehende Betriebsgelände möglich.

Die mit dem Ursprungsplan Nr. 135 geplante Verlängerung der Elwerathstraße soll mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 99 um ca. 140 m zurückgenommen werden. Der bisherige Straßenabschnitt und weitere daran westlich angrenzende Flächen werden ebenfalls von dem erweiternden Betrieb übernommen. Damit ist weiterhin auch ein Anschluss der Betriebsflächen an die Elwerathstraße gegeben.

In Bezug auf die Landesstraße 67 liegt das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 135, wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m - Bauverbotszone wird entlang der Landesstraße nachrichtlich übernommen und die südliche Baugrenze bleibt unverändert mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Im Anschluss an die L 67 bleibt eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Straßenseitengraben) und daran anschließend bleiben öffentliche und private Grünflächen (Räumstreifen, Pflanzstreifen) festgesetzt. Damit grenzt das Industriegebiet nicht unmittelbar an die Landesstraße an und es wird verhindert, dass Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können.
- Durch den am Südrand geplanten Pflanzstreifen, der auf einem Sichtschutzwall (max. 1,5 m Höhe) entstehen soll, werden störende Einflüsse, wie sie durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen können, vermieden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

5.3 Leitungstrassen und Erdölbohrstellen

Höchstspannungsleitungen

Im westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die geplante Leitungstrasse der 110/380 kV-Höchstspannungsleitung (Wesel-Meppen) der Amprion GmbH, Dortmund. Etwa mittig auf der westlichen Plangeietsgrenze befindet sich ein geplanter Maststandort.

Dieser ist unverändert entsprechend der Abstimmung mit der Amprion GmbH mit einem 25 m Radius, der von Bebauung frei bleiben und zugänglich sein muss, berücksichtigt. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

Verfüllte Erdölbohrungen

Im Plangebiet befinden sich zwei verfüllte Bohrlöcher von ehemaligen Erdölbohrungen. Die Bohrlöcher haben einen Schutzradius von 5 m, der nicht überbaut

oder abgegraben werden darf. Diese Flächen sind als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Auch bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 32a Abs. 3 NBauO).

Denkmalschutz

Im Plangebiet und angrenzend sind der Gemeinde keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-0.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Geeste ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

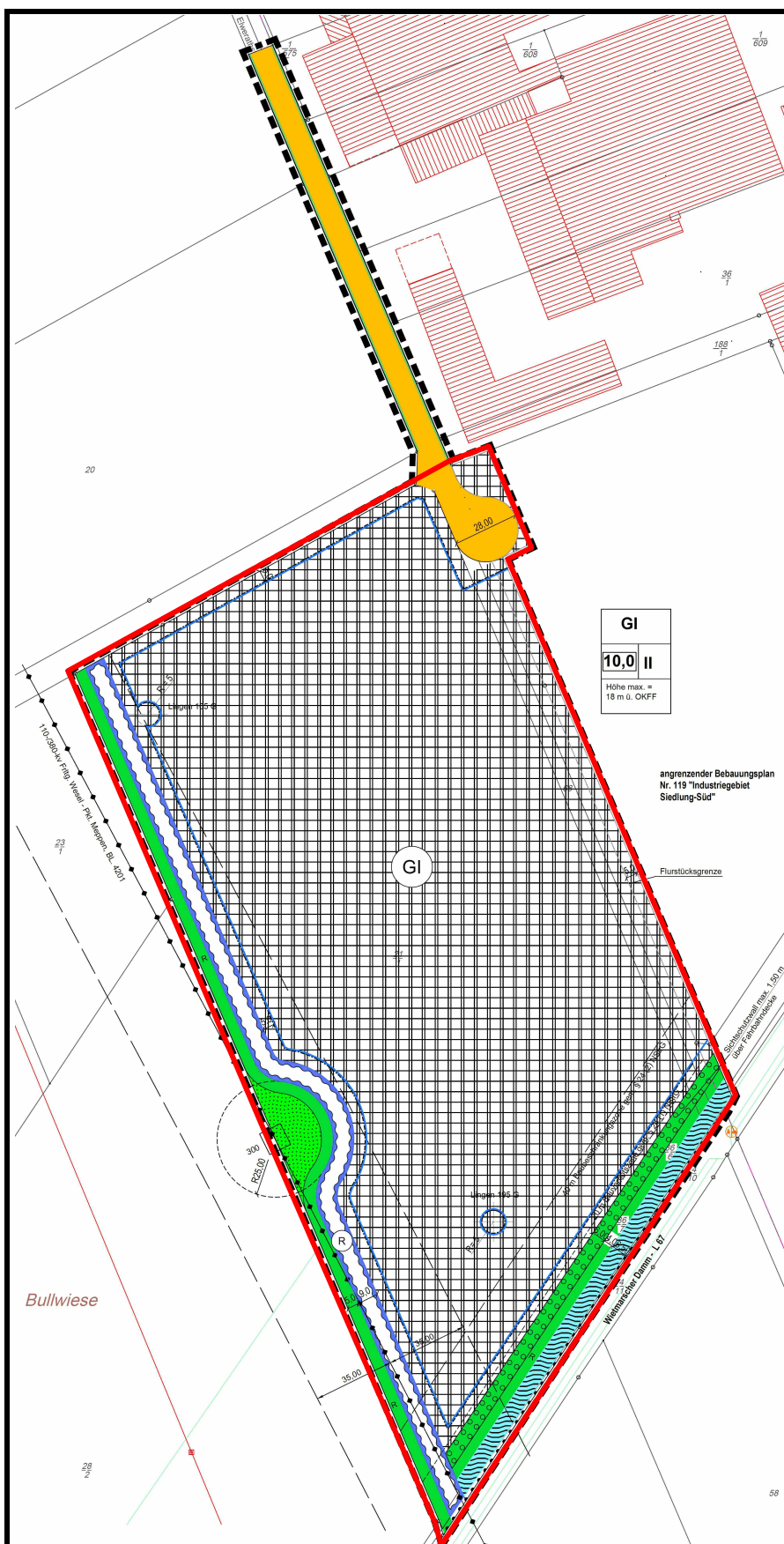
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Geeste, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 135



Legende:

- Geltungsbereich
BP135, 1. Änderung**
- Geltungsbereich,
BP 135**

Bisherige Festsetzungen:

- | | |
|---|--|
|  | Industriegebiet |
|  | Extensives Grünland |
|  | Räumstreifen |
|  | Private Grünfläche |
|  | „Sichtschutzwall“ |
|  | Fläche zum Anpflanzen
von Bäumen und
Sträuchern |
|  | Straßenseitengraben |
|  | Regenrückhaltegraben |

Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen

- unmaßstäblich -

Gemeinde Geeste

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 135
1. Änderung

- unmaßstäblich-