

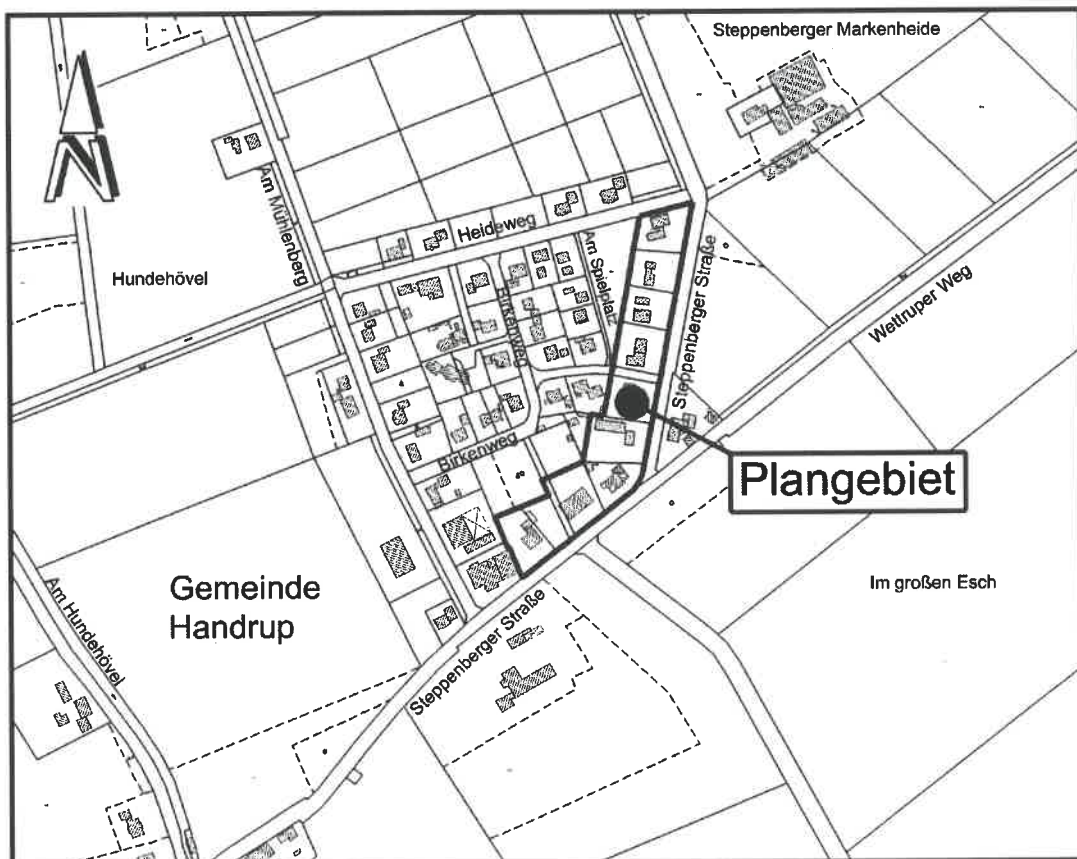


**Gemeinde Handrup
Landkreis Emsland**

Urschrift



**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung
„Steppenberge“
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehrer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	8
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	9
5.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	9
6 HINWEISE	9
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	10
8 VERFAHREN	10
ANLAGE	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steppenberge“ der Gemeinde Handrup befindet sich ca. 1 km nördlich der Ortslage von Handrup im Ortsteil Steppenberge. Es grenzt nordwestlich an die Steppenberger Straße und liegt südlich des Heideweges.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt direkt westlich angrenzend zur Steppenberger Straße und umfasst hier die erste Bauzeile.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1, genehmigt am 25.05.1964, sowie der Bereich der 1. Änderung, genehmigt am 20.10.1970, setzen im Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit sehr eng bemessenen überbaubaren Bereichen fest. Des Weiteren ist zur Straße „Steppenberge“ hin überwiegend eine Baulinie festgesetzt, an die zwingend angebaut werden muss (Anlage 1).

Aus dem Plangebiet liegen Bauvoranfragen vor, die eine Erweiterung der Wohnbebauung durch Anbauten bzw. Neubauten vorsehen. Diese sind jedoch innerhalb der festgesetzten Baufenster nicht möglich.

Des Weiteren kann nach Auffassung der Gemeinde auf die Festsetzung von Baulinien ebenfalls verzichtet werden, damit auch im bisher sehr großzügig bemessenen nicht überbaubaren Bereich entlang der Steppenberger Straße (Abstand ca. 15 m bis 20 m zwischen der jetzigen Bebauung und dem Straßengrundstück) zukünftig Bebauung entstehen kann. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Festsetzung einer Baugrenze zur Sicherung einer geordneten Bebauung entlang der Straße ausreichend.

Um eine individuelle Bebauung im Plangebietsbereich zu ermöglichen und eine möglichst gute Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke zu erreichen, sollen die festgesetzten Baulinien daher entfallen und die überbaubaren Flächen vergrößert bzw. dem vorliegenden Bedarf angepasst werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.5 ha. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich überwiegend bebaut und teilweise von Bebauung umgeben. Gleichzeitig liegt es in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der Größe des Plangebietes nicht erreicht. 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 vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist der Bereich des Plangebietes, wie auch die östlich angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten ist angrenzend eine gemischte Baufläche dargestellt.

Da im Plangebiet, wie bisher, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und im Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche dargestellt ist, ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Wohngebietes Steppenberge, nordöstlich der ursprünglichen Ortslage von Handrup. Der Bereich des Plangebietes ist mit Wohnhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut.

Westlich schließt sich der bebaute Bereich der Wohnsiedlung Steppenberge an.

Östlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Steppenberger Straße, dahinter folgt überwiegend Ackerland, das zum Teil von Gehölzstreifen durchzogen ist.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 100 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb der Ackerflächen. Etwa mittig zum Plangebiet befindet sich östlich angrenzend zur Steppenberger Straße ein einzeln stehendes Wohnhaus.

Südöstlich des Plangebietes steht im Einmündungsbereich der Wettrupper Straße auf die Steppenberger Straße ein Wäldchen innerhalb der Ackerflächen.

Direkt südwestlich angrenzend zum Plangebiet ist innerhalb dieses festgesetzten Mischgebietes ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen im Bereich der Siedlung Steppenberge vorhanden.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Betriebe

Direkt westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes in einer gewachsenen Nachbarschaft. Aufgrund der vorliegenden Planung bzw. der getroffenen Festsetzungen (Änderung der Baugrenzen, Baulinien) ergibt sich keine Änderung, die z.B. ein näheres Heranrücken von Wohnbebauung an diesen Betrieb ermöglichen würde, und somit gegenüber dem Bestand zu einer Verschlechterung der Immissionssituation führen könnte. Gleichzeitig bleibt die vorhandene abgestufte Nutzungssituation bestehen. Erhebliche gewerbliche Immissionen sind somit im Rahmen der Planung nicht zu erwarten bzw. zu berücksichtigen, da sonstige gewerbliche Betriebe, die erhebliche Emissionen verursachen, in der Umgebung nicht vorhanden sind.

Landwirtschaftliche Betriebe

Ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Es wird Mastbullen- und Mastschweinehaltung betrieben.

Im Jahre 2005 (Dezember 2005) ist für die Aufstellung des direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Handrup ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer Weser-Ems zur Ermittlung der Geruchsmissionen im Plangebietsbereich erstellt worden.

Ergebnis dieses Geruchsgutachtens war, dass im Bereich des jetzt vorliegenden Plangebietes nur am äußersten Nordrand des Grundstückes 59/2 (Heideweg Nr. 7, nördlich der bestehenden Gebäude) eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes der GIRL (IW 0,10 = 10 % der Jahresstunden) vorlag.

Grundlage dieser Immissionsermittlung ist die GIRL 2000.

Auf der genannten Hofstelle wird, wie bereits erläutert, Rinder- und Schweinehaltung betrieben.

In der GIRL 2008 sind Gewichtungsfaktoren eingeführt worden, die für die Schweinehaltung einen Faktor von 0,75 und für die Rinderhaltung einen Faktor von 0,5 gegenüber der GIRL 2000 vorsehen.

Bei einer Neubewertung der Geruchsimmissionen anhand der GIRL 2008 (unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren) ist daher zu erwarten, dass sich die Immissionswerte im Plangebietsbereich deutlich verringern würden.

Der im Jahre 2011 östlich der Hofstelle errichtete zusätzliche Schweinemaststall (Abstand ca. 240 m zum Plangebiet), kann bei der Immissionsbeurteilung unberücksichtigt bleiben, da er mit einem Biofilter (Luftwäscher) versehen ist, und somit im Bereich des Plangebietes keine erheblichen Immissionen verursacht.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass erhebliche landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, wie bisher, im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen, überörtliche Straßen), deren Immissionen berücksichtigt werden müssten oder deren Auswirkungen bzw. Belange zu beachten sind, sind im Umfeld nicht vorhanden. Es sind daher, wie bisher, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich des Plangebietes umfasst eine Teilfläche eines Wohngebietes mit bereits bebauten Wohngrundstücken. Der Bereich wurde, wie auch die westlich angrenzenden Flächen, im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung bleibt für das Plangebiet unverändert bestehen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden für das allgemeine Wohngebiet keine weitergehenden oder einschränkenden Festsetzungen zum Nutzungskatalog getroffen. Diese Regelung bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Südlichen Bereich des Plangebietes ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das in diesem Bereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll für das gesamte Plangebiet übernommen werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist bisher nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Da mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden soll, ist die Erhöhung der GRZ auf den Maximalwert von 0,4 für ein Wohngebiet nach Auffassung der Gemeinde sinnvoll.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl im ursprünglichen Bebauungsplan und in der 1. Änderung wurden auf Grundlage der BauNVO 1962 bzw. 1968 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % der Grundstücke entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Mit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs.3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Weitergehende Festsetzungen, wie die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung festgesetzte Geschossflächenzahl, sind auf Grund der BauNVO 1990 nicht mehr erforderlich und werden daher nicht mehr festgesetzt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 und in der 1. Änderung ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind im Bereich des Plangebietes Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig. Diese Regelung soll im Plangebiet, wie bisher, bestehen bleiben.

Die entlang der Steppenberger Straße zum Teil festgesetzten Baulinien werden mit der vorliegenden Planung aufgehoben. Gleichzeitig werden insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes die überbaubaren Bereiche der Grundstücke stark vergrößert, um zukünftig eine größere Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken in Bezug auf die Anordnung der Gebäude zu erhalten.

Entlang der Steppenberger Straße verbleibt jedoch ein nicht überbaubarer Bereich von 5 m um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und einen geordneten Straßenraum zu erhalten.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksseiten werden überwiegend 7 m breite nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Insgesamt ergeben sich durch die neu festgesetzten Baugrenzen somit größere überbaubare Bereiche, die eine größere Gestaltungsfreiheit für die Anordnung zukünftiger Gebäude im Plangebiet bieten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sind im Ursprungsplan nicht getroffen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung sind daher ebenfalls keine grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die vorliegende Planung wird durch die erhöhte GRZ zum Teil eine Verdichtung der Bebauung im Plangebiet ermöglicht.

Durch die großzügiger festgelegten überbaubaren Flächen ist außerdem die Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken vergrößert.

Nachbarliche Belange werden durch die geplanten geänderten Festsetzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, ist das Plangebiet Teil einer bestehenden Wohnsiedlung und bereits überwiegend bebaut sowie teilweise von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine 15.296 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 6.118 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Flächen festgesetzt, die eine Kompensationsfunktion erfüllen. Ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes ist daher nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Bereich bebauter Grundstücke. Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet und angrenzend gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe- reich dar. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Er- schließungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegen- über dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallent- sorgung ist der Landkreis Emsland.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärme- energiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Ener- gien gedeckt werden.

Mit der vorgesehenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2012/2013¹) sind wei- tere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Handrup sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

¹ Vom Bundeskabinett wurde am 06.02.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Sie wird voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG)“.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	14.986 qm	97,97 %
Straßenverkehrsfläche	310 qm	2,03 %
Plangebiet	15.296 qm	100 %

8 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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 23.09.2013 bis 24.10.2013 öffentlich im Gemeindebüro Handrup sowie im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18.11.2013.

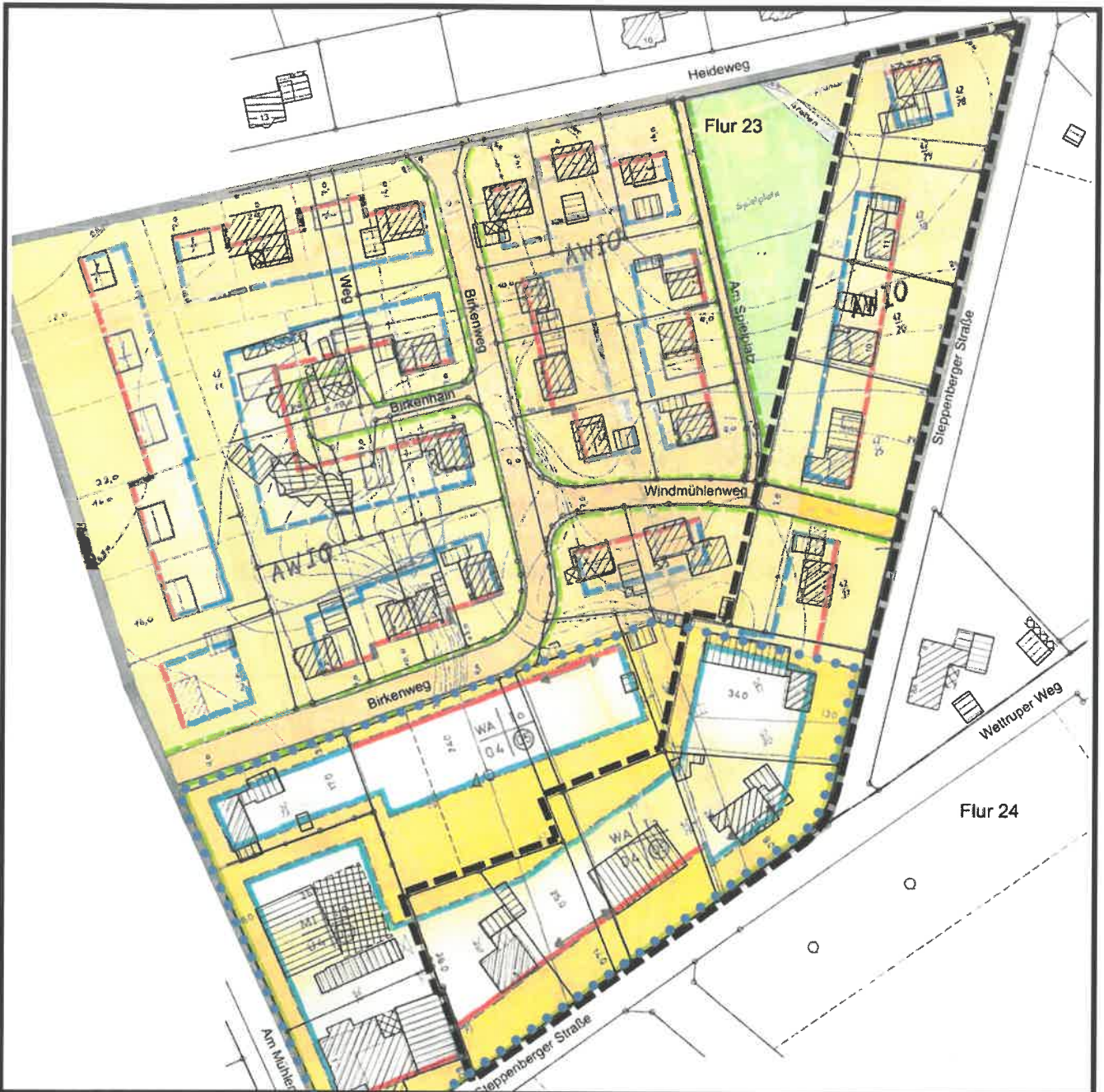
Handrup, den 05. Dez. 2013


Bürgermeister



Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 und der 1. Änderung



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 1, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 1
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 1, 1. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1. Änderung:

- AW IO** Allgemeines Wohngebiet, I-geschossig, offene Bauweise
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenfluchtlinie
- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Gemeinde Handrup

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1,
5. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 1 bzw.
Nr. 1, 1. Änderung
- unmaßstäblich -**