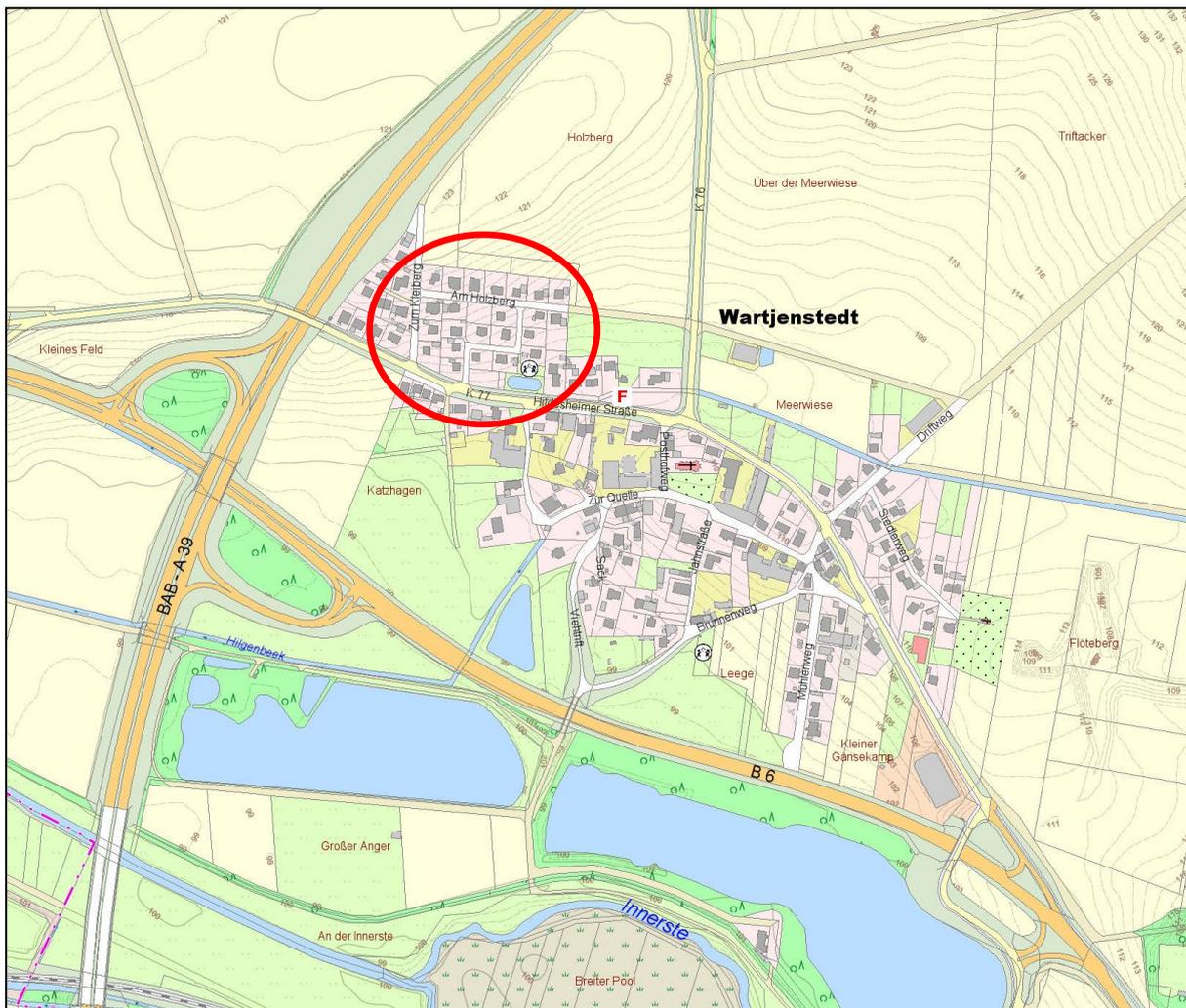


Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzberg“

Gemeinde Baddeckenstedt
Ortsteil Wartjenstedt,
Landkreis Wolfenbüttel



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbl. Darstellung



Gemeinde Baddeckenstedt
Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzberg“

**Gemeinde Baddeckenstedt,
Ortsteil Wartjenstedt
Landkreis Wolfenbüttel**

Begründung

Entwurf

Samtgemeinde Baddeckenstedt

-Planungsamt-
Heerer Straße 28

38271 Baddeckenstedt

Tel. 05345 408-0

Planverfasser:

planerzirkel
bernd schmalenberger srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	1
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
2.1	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Eigentumsverhältnisse	3
2.4	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	4
2.5	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	5
2.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997, Teilfortschreibung 2005)	6
2.7	Artenschutz	6
2.8	Eingriffsregelung	7
3.	PLANGEBIET	8
4.	AUSWIRKUNGEDER AUFHEBUNG	9
5.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	9
5.1	Soziale Belange	9
5.2	Erschließung	10
5.3	Ver- und Entsorgung	10
5.4	Bodenordnung	10
5.5	Finanzielle Auswirkungen	10
6.	UMWELTBERICHT	10
6.1	Wesentliche Ziele und Inhalte der Aufhebung	10
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
6.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
6.3.1	Schutzgut Mensch	11
6.3.2	Schutzgut Arten und Biotope, Biologische Vielfalt, Artenschutz	11
6.3.3	Schutzgut Boden	12
6.3.4	Schutzgut Wasser	14
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft	14
6.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
6.3.8	Wechselwirkungen	15
6.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	15
6.5	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	16
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	16
6.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	16
6.9	Umweltüberwachung / Monitoring	16
6.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	16
6.11	Quellen	17
7.	ABWÄGUNG	18
8.	VERFAHRENSVERMERKE	18

Anlage:

- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Am Holzberg“

1. ANLASS DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Baugebiet „Am Holzberg“ in Wartjenstedt ist bis auf ein Grundstück an der Hildesheimer Straße vollständig bebaut.

Im Bebauungsplan wurde seinerzeit eine Bautiefe an der Hildesheimer Straße als Mischgebiet, der darüber liegende Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das noch freie Grundstück gab es in der Vergangenheit mehrfach Interessenten für die Errichtung eines Wohnhauses. Die Errichtung eines Wohnhauses ist auf diesem Grundstück jedoch nach Baurecht nicht zulässig, da das festgesetzte Mischgebiet eine Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe fordert.

Das ursprüngliche städtebauliche Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Reglementierung und Entwicklung des Planbereiches ist abgeschlossen. Die geplante Konzeption konnte durch eine homogene Wohnbebauung umgesetzt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erscheint nicht sinnvoll, da das Gebiet vollständig bebaut ist und somit nur geringer weiterer Regelungsbedarf besteht.

Um die Bebauung des letzten Grundstückes zu ermöglichen, betrachtet die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis Wolfenbüttel die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzberg“ als sinnvollste Lösung.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes hat der Verwaltungsausschuss Baddeckenstedt in seiner Sitzung am 21.03.2019 beschlossen. Die Aufhebung erfolgt ersatzlos.

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan gegenstandslos.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wird abgesehen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1. BauGB ist dies bei der Aufhebung von Bebauungsplänen mit nur unwesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete möglich. Dem entsprechend wird von der Unterrichtung nach § 4 Absatz 2 BauGB abgesehen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet „Am Holzberg“ liegt im Nordwesten des Ortes Wartjenstedt. Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 04.05.2000 rechtskräftig, die 1. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 12.05.2005.

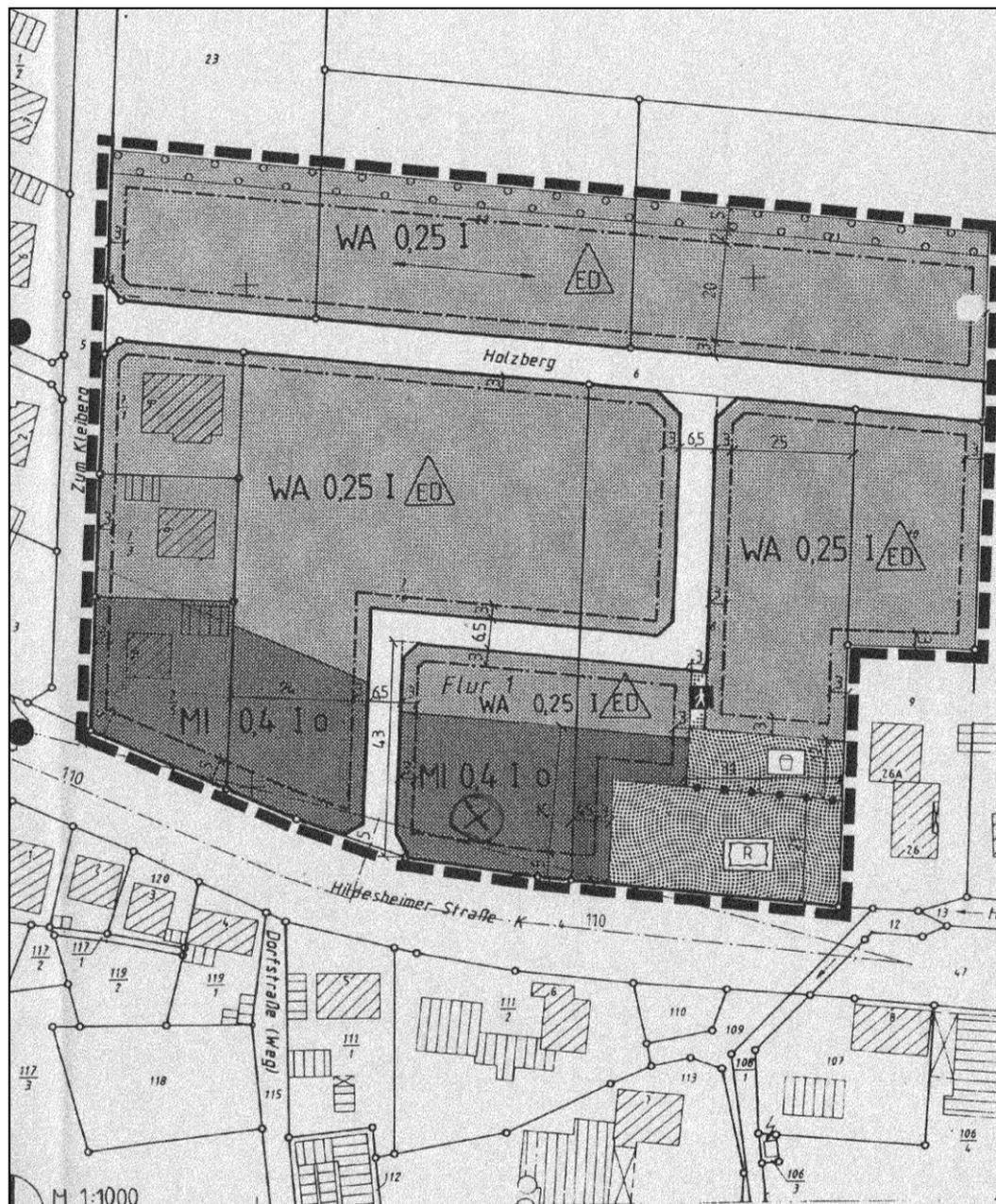


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Holzberg“

Planinhalt

Der Bebauungsplan „Am Holzberg“ hat die Plangrundlagen für die Errichtung eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in einer Bebauungstiefe entlang der Hildesheimer Straße im südlichen Plangebiet geschaffen. Der festgesetzte Kinderspielplatz ist über einen Fußweg, der an die Straße „Am Holzberg“ angebunden ist, erreichbar. Südlich an den Spielplatz angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss als Einzel- oder Doppelhausbebauung fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 festgesetzt. Für das festgesetzte Mischgebiet entlang der Hildesheimer Straße ist ebenfalls maximal eingeschossige Bauweise zulässig, jedoch mit einer höheren GRZ von 0,4 und offener Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes zur offenen Landschaft ist ein 5 m breiter Streifen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Darüber hinaus sichern textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken sowie den Straßenverkehrsflächen eine Durchgrünung des Plangebietes. Zudem sichert die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhausgrundstücke und 400 m² für Doppelhausgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet eine ortstypische locker Bauweise.

Der Bebauungsplan ist ohne örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzberg“ entspricht dem vollständigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst die an die Straße „Am Holzberg“ angrenzenden Bauflächen sowie die östlich an die Straße „Zum Kleiberg“ angrenzenden Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung wird durch die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Wartjenstedt, Flur 1.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 21.726 m².

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Planaufhebungsbereiches liegenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Der Spielplatz befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die öffentliche Grünfläche mit Regenwasserrückhaltebecken steht im Eigentum des Wasserverbandes Peine.

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Die Ortslage Wartjenstedt hat gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 keine besonderen Standortfunktionen.

Die Siedlungsflächen von Wartjenstedt sind von im RROP 2008 festgelegten „Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft“ umgeben. Diese sind im Nordosten durch Vorranggebiete für Erholung und Tourismus überlagert und südlich, an die Siedlungsflächen angrenzend, von einem „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“.

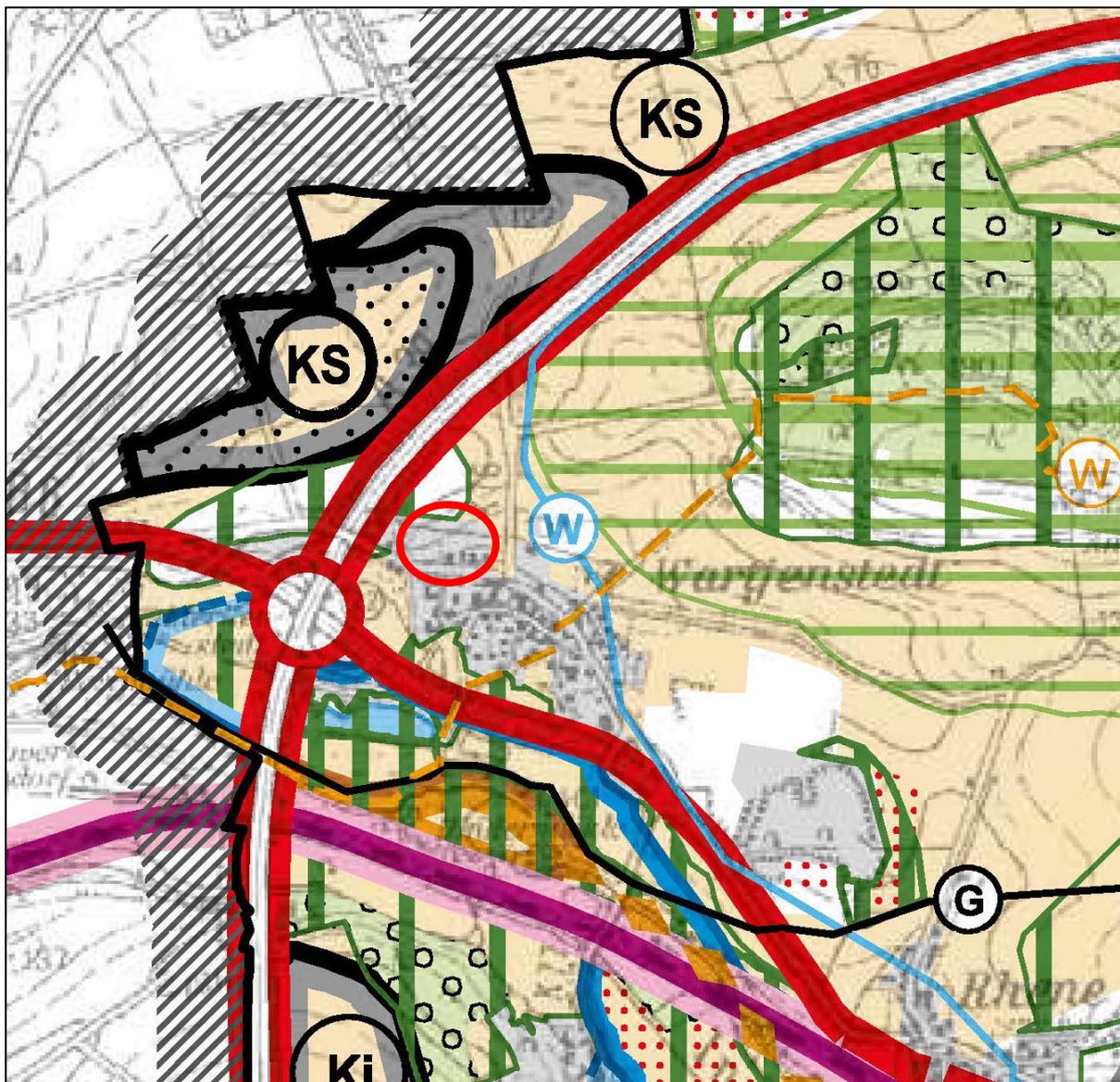


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2008 „Kartenblatt „Mitte-West“; Lage des Bebauungsplangebietes „Am Holzberg“ ist rot markiert

Das nördliche Plangebiet grenzt an ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“, welches sich Richtung Westen erstreckt und durch die Bundesautobahn 39 durchschnitten wird.

Die nordwestlich und westlich an der Ortschaft Wartjenstedt entlangführende vierstreifige Bundesautobahn 39 sowie die südlich von Wartjenstedt in Ost-West-Richtung führende Bundesstraße 6 sind als „Vorranggebiet Verkehr“ festgelegt.

Der Aufhebungsbereich selbst ist in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ festgelegt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und entspricht insofern dieser Festlegung.

Die Belange der Raumordnung werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Holzberg“ nicht berührt. Die Aufhebung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.5 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Ordnung für das Gemeindegebiet in Grundzügen dar. Er ist nicht parzellenscharf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt die Flächen im Aufhebungsbebauungsplan weitestgehend als „Wohnbauflächen“ dar. Ein Randbereich entlang der Hildesheimer Straße ist als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Am Holzberg“ entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

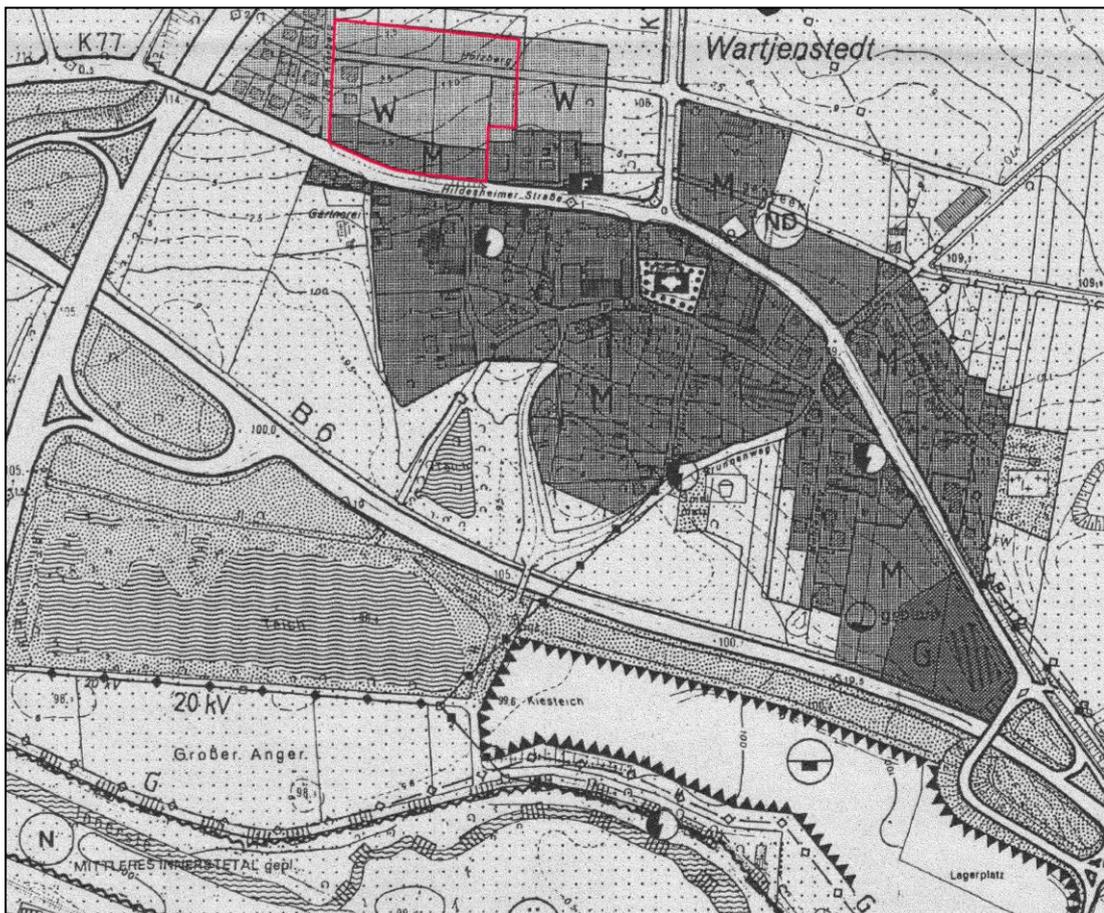


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt im Bereich Wartjenstedt – Die Lage des Planänderungsbereiches ist rot markiert.

2.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997, Teilfortschreibung 2005)

Die gesamte bebaute Ortschaft Wartjenstedt einschließlich des Aufhebungsbereiches ist in der Teilfortschreibung 2005, Karte 1 „Arten und Biotope“ aufgrund seines hohen Anteils an vegetationsbestimmten Flächen oder Vegetationsstrukturen als Biotop mit geringer bis mittlerer Bedeutung dargestellt.

Lediglich der Gehölzbestand entlang der A 39 (rd. 50 m westlich des Plangebietes) wird als „Lineares Element mit mittlerer Bedeutung“ ausgewiesen.

Der Gesamte Bereich nördlich und südlich der A 39 einschließlich des Plangebietes ist als "Lärmbereich von überregionalen Straßen" vorbelastet.

In der Karte 2 „Zielkonzept“ ist das Plangebiet wie die gesamte Ortschaft Wartjenstedt mit dem Ziel „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ ausgewiesen.

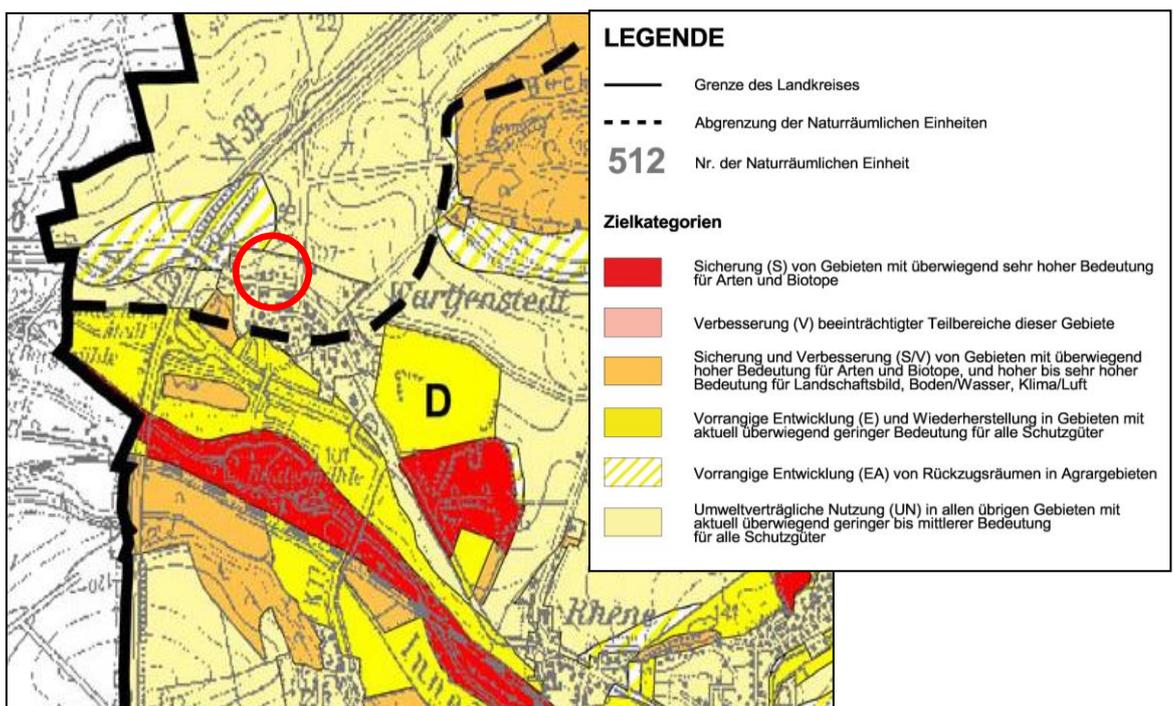


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte 2 „Zielkonzept“ der Teilfortschreibung 2005 des LRP Landkreis Wolfenbüttel. Die Lage des Planänderungsbereiches ist rot markiert.

2.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch anthropogene intensive Nutzung geprägt. Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Aufhebungsgebietes be-

sonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Hierbei kann es sich jedoch nur um störungstolerante Arten handeln, die allgemein weitverbreitet sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird. Verstöße insbesondere gegen die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wildlebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres erfolgt.

Nähere Untersuchungen der überwiegend gärtnerisch genutzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben nicht stattgefunden. Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

2.8 Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zu erwarten, sodass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB nicht zu entscheiden ist. Nachverdichtungen im Bestand dienen dem Schutz des Außenbereichs.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen.

3. PLANGEBIET

Das Bebauungsplangebiet „Am Holzmarkt“ liegt im Nordwesten der Ortschaft Wartjenstedt. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hildesheimer Straße und dem nördlichen Ortsrand von Wartjenstedt. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet. Im Westen und Osten befindet sich Einzelhausbebauung. Im Osten befinden sich zudem ausgedehnte Grünflächen. Südlich der Hildesheimer Straße befindet sich der historische Ortskern von Wartjenstedt mit landwirtschaftlichen Hofstellen und die Kirche des Ortes.

Einige hundert Meter südlich der Hildesheimer Straße verläuft die Innerste. Hier befinden sich auch zwei größere Kiesseen. Darüber hinaus wird der Ort von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die durch die A 39 im Westen und die B 6 im Süden durchschnitten werden. Über diese Straßen ist Wartjenstedt auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. In rd. 3 km Entfernung in Derneburg und Baddeckenstedt befinden sich die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Verbindungen Richtung Hildesheim-Hannover und Goslar.

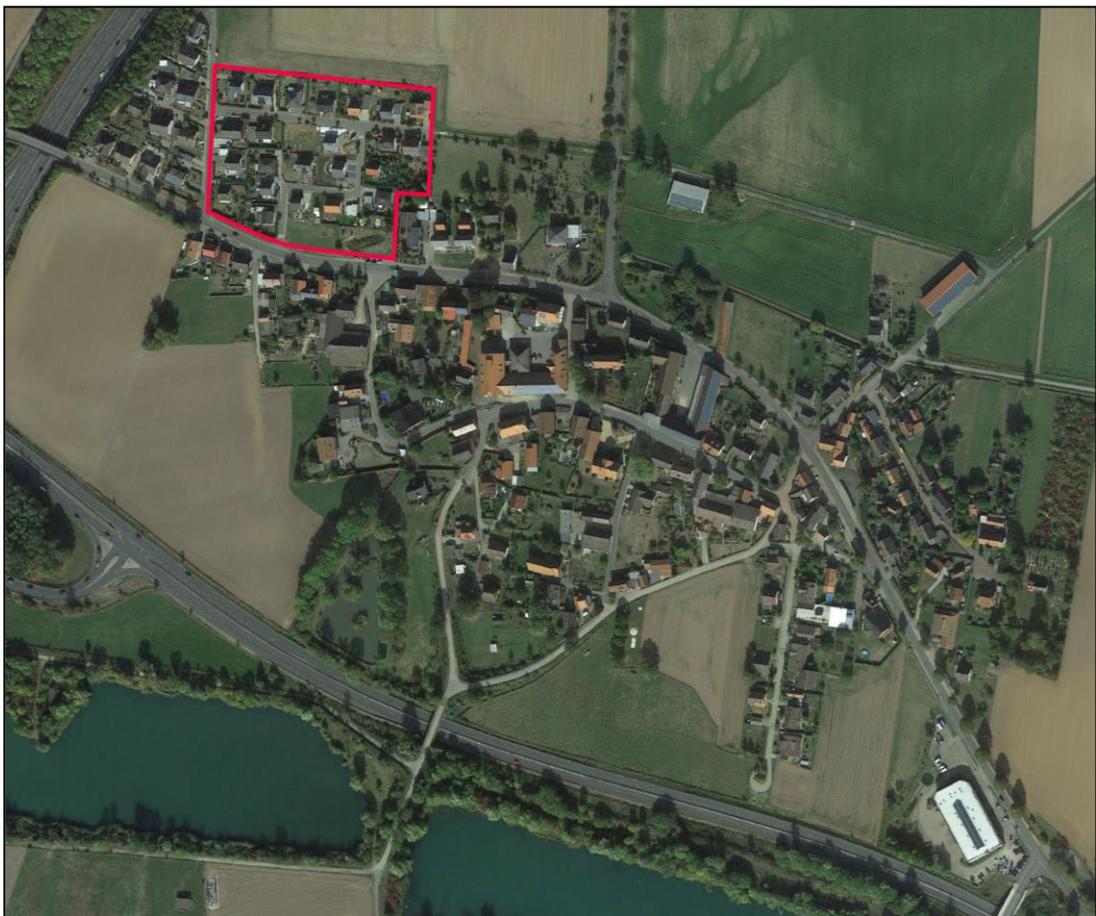


Abb. 5: Luftbild von Wartjenstedt. Die Lage des Aufhebungsbereiches ist rot markiert.

Das Plangebiet selbst ist durch Wohnnutzung mit Einzelhausbebauung und größeren, durchgrünter Gärten geprägt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Holzberg“ und „Zum Kleiberg“, die beide an die Hildesheimer Straße angeschlossen

sind. Die innerhalb des Aufhebungsbereiches liegende Straße „Am Holzberg“ ist durch Einzelbäume begrünt.

Im südöstlichen Aufhebungsbereich befindet sich ein von der Straße „Am Holzberg“ über einen Fußweg erschlossener öffentlicher Spielplatz. Er verfügt über Spielgeräte, Rasenflächen und Einzelgehölze. Südlich an den Spielplatz schließt eine öffentliche Grünfläche mit einer begrüntem Regenwasserrückhaltefläche an.

4. AUSWIRKUNG DER AUFHEBUNG

Städtebaulicher Regelungsbedarf

Das Plangebiet ist als vollständig im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu definieren. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage“. Danach sind solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB erfasst städtebauliche Kriterien, mit denen das Einfügungsgebot die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verfolgt wird.

Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten, da mögliche zukünftige Bauvorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB umgesetzt werden. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird in diesem Gebiet nicht mehr gesehen.

Verdichtung

Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB kann zu teilweise zusätzlicher Bestandsverdichtung führen und damit zu einer optimierten Ausnutzung der Grundstücke. Dies dient im Sinne des § 1a BauGB einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

5.1 Soziale Belange

Nachteilige Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzberg“ sind weder für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete noch für die Allgemeinheit zu erkennen. Nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer sind ebenfalls nicht zu erkennen.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließungssituation bleibt unangetastet. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind fertiggestellt und im Bestand gesichert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der Löschwasserversorgung.

5.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.5 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Baddeckenstedt entstehen bei der Durchführung dieses Verfahrens keine Kosten.

6. UMWELTBERICHT

Für das formale Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1 Wesentliche Ziele und Inhalte der Aufhebung

Der Bebauungsplan soll aufgehoben werden, um das letzte freie Baugrundstück mit einem Wohngebäude bebauen zu können. Bauvorhaben sollen künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen aufgehoben. Für Bauvorhaben und Erweiterungsabsichten der Bestandsgebäude im Plangebiet bestehen nach der Aufhebung über den § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit. Ebenso können auf der Basis des § 34 BauGB gestalterische Fragen zur Wahrung des Ortsbildes bewältigt werden.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997, Teilfortschreibung 2005)

Naturschutzfachlich geschützte Bereiche und Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird eine Bestandsanalyse der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans (Basisszenario) durchgeführt. Anschließend erfolgt die Prognose der zu erwartenden Umweltwirkungen und sowie die Bewertung deren Erheblichkeit.

6.3.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind insbesondere gesundheitliche Aspekte, verkehrsbedingte und sonstige nutzungsbedingte Immissionen, regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität von Bedeutung.

Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebauten Wohngebiet in dem sich ein Kinderspielplatz befindet. Es ist eine Wohnhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit zumeist großzügigen Gartengrundstücken entstanden. Die dabei vorzufindende Baudichte entspricht einer ländlich aufgelockerten Einzelhausbebauung, die für die gesamte Ortschaft Wartjenstedt typisch ist.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB gemäß in die Eigenart der Umgebung einzufügen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

6.3.2 Schutzgut Arten und Biotop, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit unseres Lebensumfeldes bei. Außerdem bilden sie die Nahrungsgrundlage des Menschen. In Folge des Verlustes an biologischer Vielfalt werden Funktionen der Ökosysteme gestört, Arten gehen als biogenetische Ressource verloren und evolutive Prozesse werden nachhaltig beeinträchtigt. Ziele der Umweltplanung sind daher der Erhalt der Artenvielfalt, der Schutz besonders gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen sowie deren Vernetzung (Biotopverbund).

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Flächen und Objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume (Gärten) sind gärtnerisch angelegt. Sie sind durch Zierrasenflächen, Stauden und Gehölze geprägt.

Die begrünten Bereiche bieten Lebensräume für Tiere. Diese Räume sind durch Störungen durch Menschen belastet. Auf das Vorkommen von naturschutzfachlich bedeutsamen Tierarten liegen keine Hinweise vor und sie sind aufgrund des Standortes auch nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze in den Gärten bieten grundsätzlich Nistplätze für verschiedene Vogelarten. Wahrscheinlich ist das Vorkommen von allgemein im Siedlungs- und Siedlungsrandbereich häufigen Arten.

Der Bebauungsplan „Am Holzberg“ enthält keine Festsetzungen zum Erhalt von schützenswerten Bäumen oder Grünflächen, die einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen könnten.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einzufügen.

Mögliche Erweiterungsvorhaben auf den einzelnen Grundstücken führen zu einem Verlust von Teillebensräumen und unbebauter Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit innerhalb des Siedlungsraumes. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar als direkt anwendbares Recht fort. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres erfolgt.

Nähere Untersuchungen der überwiegend gärtnerisch genutzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben nicht stattgefunden. Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist mit seinen natürlichen Funktionen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus fungiert er als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.



Abb. 6: Nibis Kartenserver: Bodenkarte BK50 (Zugriff 17.12.2019) Die Lage des Aufhebungsbereiches ist rot markiert.

Bestand

Die Bodenkarte 1:50.000 (BK50) (s. Abb. 6) stellt drei unterschiedliche Bodentypen im Plangebiet dar:

„Kolluvisol unterlagert von Gley“ im Südosten und nordwestlich angrenzend „Parabraunerde“ sowie „Pararendzina“ im Nordwesten (Nibis Kartenserver, Zugriff 17.12.2019).

Während der Kolluvisol eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit aufweist und die Parabraunerde eine sehr hohe, besitzt die Pararendzina nur geringe Bodenfruchtbarkeit (Nibis Kartenserver, Zugriff 17.12.2019). Die Pararendzinen sind zu den seltenen und damit zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen zu zählen (GeoBerichte 8, LBEG 2019).

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung durch Bodenversiegelung geprägt. Das natürliche Bodenprofil ist durch menschliche Nutzung (Bebauung, gärtnerische Nutzung und Pflege) überformt.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB kann zu zusätzlicher Bestandsverdichtung in geringfügigem Ausmaß führen und damit zu einer optimierten Ausnutzung der Grundstücke. Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a BauGB, da die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird und stattdessen die Nutzung von Flächen im Innenbereich fokussiert wird. Auf der Grundlage des § 34 BauGB ist eine behutsame Nachverdichtung im Bestand möglich. Die damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen führen zu einem Verlust an Bodenfunktionen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Sie sind als Trinkwasser lebensnotwendig und dienen der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind damit Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Wasserschutzzonen vorhanden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet auf Grund der vorhandenen Bebauung der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Mit der auf der Grundlage des § 34 BauGB möglichen, behutsamen Nachverdichtung im Bestand sind keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. Veränderung des Grundwasserspiegels durch zusätzliche Überbauung sind aufgrund der eher geringen Nachverdichtungspotentiale nicht zu erwarten.

Für zukünftige Bauvorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Versickerung von Oberflächenwasser zu prüfen.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Klima- und lufthygienische Aspekte bestimmen maßgeblich die Lebensbedingungen von Pflanzen, Tieren und Menschen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die bioklimatischen und lufthygienischen Funktionen stehen daher bei der Betrachtung des Schutzgutes Klima/Luft im Vordergrund. Ziele sind hier die Vermeidung und Minimierung von Luftverunreinigungen sowie der Erhalt bzw. die Berücksichtigung von bioklimatisch bedeutsamen Flächen.

Bestand

Das Plangebiet mit seiner Einfamilienhausbebauung und großen Gartenanteilen sowie den öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Regenwasserrückhaltefläche) ist als gering belasteter Wirkungsraum einzustufen. Die privaten Gartenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen übernehmen eine klimatische Funktion.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Auf der Grundlage des § 34 BauGB können vorhandene Garten- und Freiflächen in einem geringen Umfang überbaut werden. Der damit verbundene geringe Verlust an begrünten Flächen führt zu einer vernachlässigbaren negativen Veränderung des Kleinklimas.

6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Begriff Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Angesprochen sind hier die im Bundesnaturschutzgesetz genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, welche als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung nachhaltig zu sichern sind. Auch akustische und olfaktorische Wahrnehmungen spielen in diesem Zusammenhang eine Rolle.

Bestand

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die eingeschossige Bebauung mit großzügigen Gartenflächen fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes richten sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage“. Danach sind solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische Anlagen, Park- oder Friedhofsanlagen, sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene wirtschaftlich bedeutsame Güter zu verstehen.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Hinweise auf Baudenkmale sind nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung und Bewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zu.

6.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

6.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist das bestehende Bauplanungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Holzberg“. Das dort festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist bereits umgesetzt. Die Baulücke im Bereich des festgesetzten Mischgebietes würde unbebaut bleiben, wenn sich für diese Flächen weiterhin nur Interessenten für eine Wohnnutzung finden.

6.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Das ursprüngliche städtebauliche Erfordernis zur umfassenden Reglementierung und Entwicklung des Planbereiches ist mittlerweile abgeschlossen. Die ursprüngliche Konzeption konnte durch eine homogene und ortsbildprägende Wohnbebauung umgesetzt werden. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurechten für eine Wohnnutzung.

Eine Änderung des Bebauungsplanes als Alternative zur Aufhebung erscheint nicht sinnvoll, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und nur geringer weiterer Regelungsbedarf besteht.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

6.9 Umweltüberwachung / Monitoring

Beim Monitoring sind erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen.

Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Damit ist die Durchführung des Monitorings nicht erforderlich.

6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Aufhebung der Festsetzung einer Mischgebietsnutzung, die für einen Teilbereich des Bebauungsplanes besteht. Damit wird die planungsrechtliche Möglichkeit zur Wohnbebauung innerhalb dieses Bereiches auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ geschaffen.

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut, so dass die Planaufhebung keine erheblichen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge hat.

Es entstehen keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen oder ein schwerwiegender Eingriff in Natur und Landschaft. Geringe Auswirkungen wie ein leicht erhöhter Versiegelungsgrad durch bauliche Nachverdichtung treten in einem unerheblichen Umfang auf.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.11 Quellen

Für die Bearbeitung dieses Umweltberichtes wurden folgende Quellen verwendet:

Pläne und Karten

- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997, Teilfortschreibung 2005)
- Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008
- Daten- und Kartendienst des NIBIS Kartenserver online
www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html
- Interaktive Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, www.umweltkarten-niedersachsen.de

Eingriffsregelung

- GeoBerichte 8, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, LBEG 2019, Hannover

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) 0

7. ABWÄGUNG

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

8. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Baddeckenstedt hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Holzmarkt“ gefasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden

- Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

Baddeckenstedt, den

.....

Bürgermeister

Anlage

- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Am Holzberg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Vollgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
2. Die gem. § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO).
3. Die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Ziff. 6, 7 und 8; § 6 (3) BauNVO).
4. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
Überschreitungen bis zu 30 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
5. Für die Verkehrsflächen gilt:
Je angefangene 200 m² befestigte Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 einheimischer Laubbaum der Arten Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche oder Weißdorn zu pflanzen.
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2 m² betragen.
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Für die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltung gilt:
Das Gewässer (Teich) ist in einem naturnahen Zustand anzulegen, zu belassen und ständig zu unterhalten.
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - a) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen.
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

8. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Ziff. 25 a):

Baumarten:

Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumsorten als Hochstämme.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

9. Für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

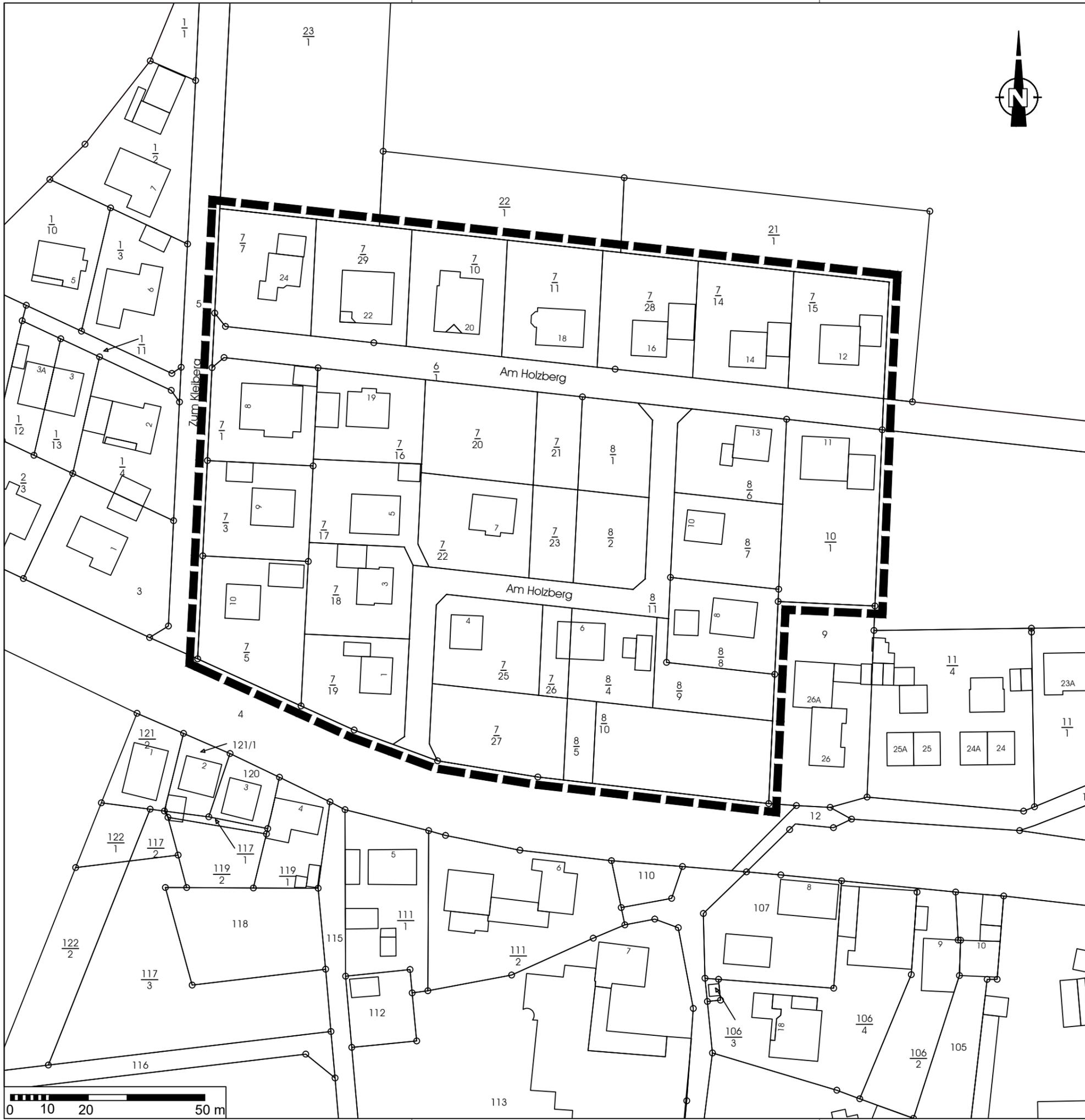
Für Einzelhausgrundstücke gilt $F_{\text{MIND}} = 600 \text{ m}^2$ und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) $F_{\text{MIND}} = 400 \text{ m}^2$.

10. Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB freizuhaltende Fläche sind unzulässig:

a) Stellplätze und Garagen

b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.

Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



GEMEINDE BADDECKENSTEDT

Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

Aufhebung des Bebauungsplanes "Am Holzmarkt"

Ortsteil Wartjenstedt

Planungsbüro



Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Datum: 19.12.2019

Maßstab i.O. 1 : 1.000

Blattgröße: A3 297mm x 420mm