

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

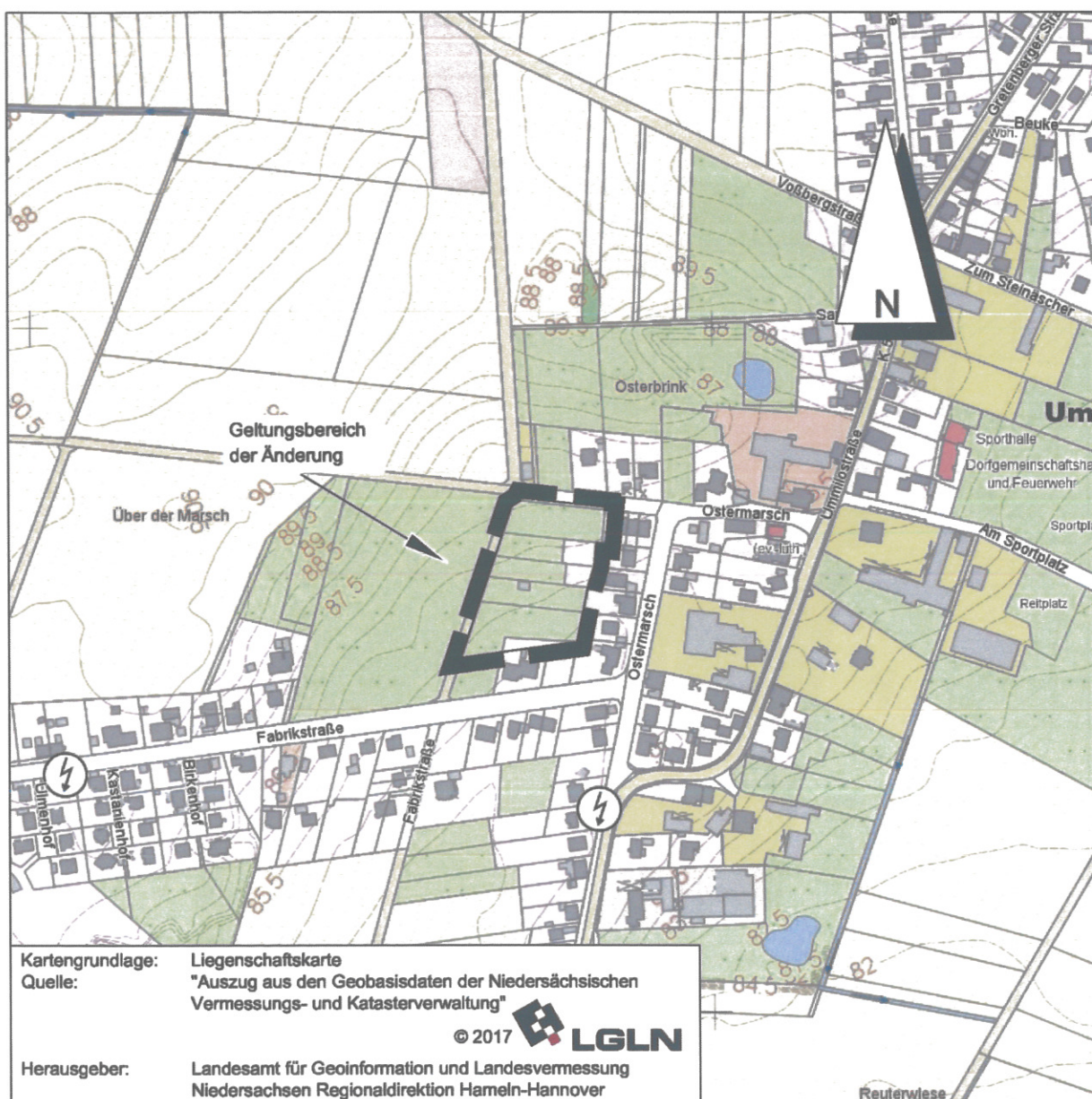
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
25.8.2017			

GEMEINDE ALGERMISSEN

ORTSTEIL UMMELN

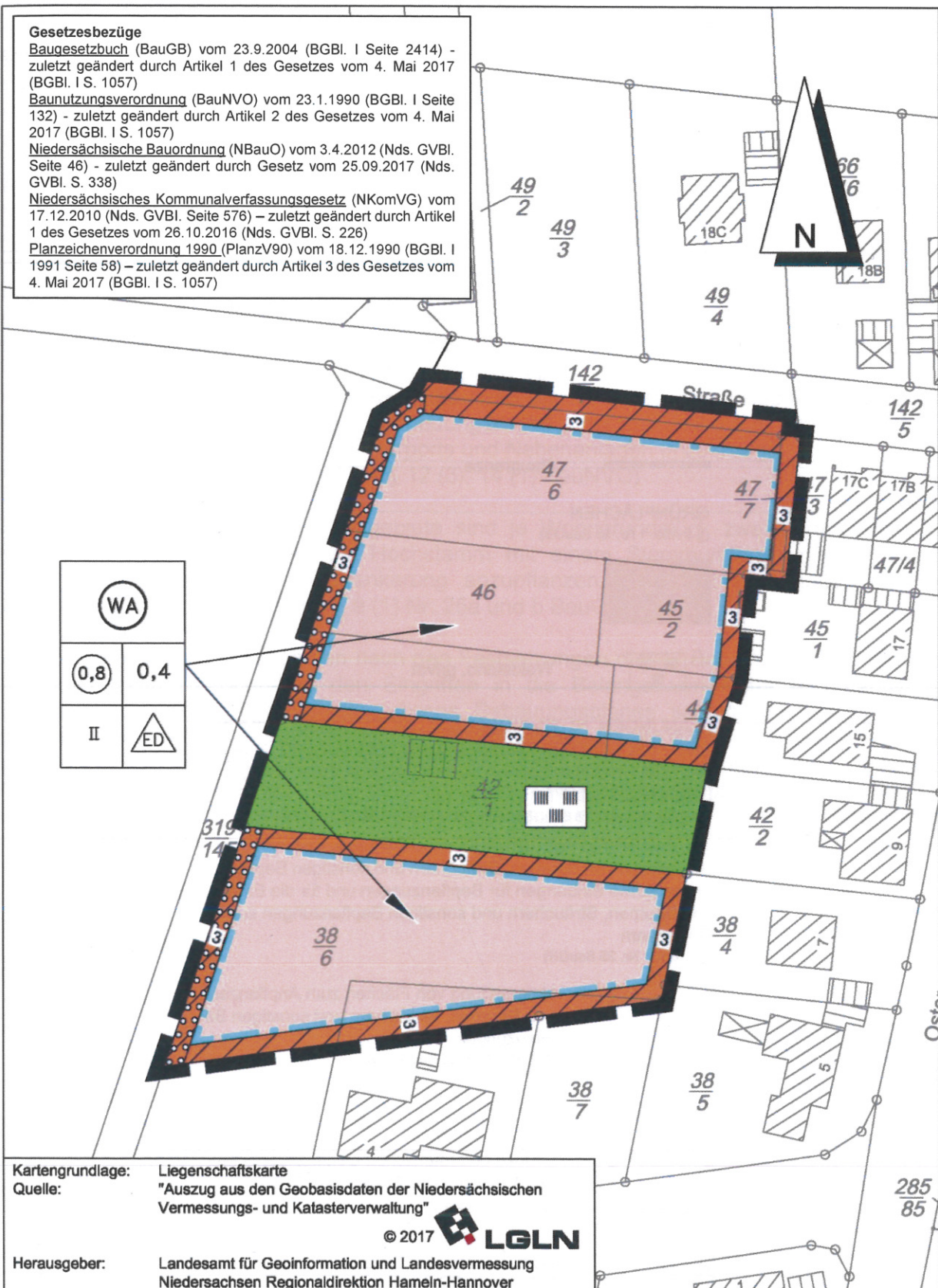
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NR. 9 „OSTERMARSCH - WEST II“

1. ÄNDERUNG (GEMÄß § 13A BAUGB)



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 9 „Ostermarsch - West II“, 1. Änderung **Maßstab 1:1.000**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



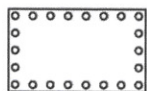
Weideland, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

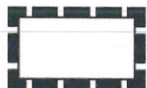
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



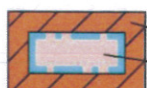
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist bei der Errichtung von Carports, Garagen und auch untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen auf den unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen diesen baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (gemäß § 23 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Pflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.

Der Abstand der Pflanzen untereinander muss jeweils 1,5 m betragen.

Bäume sind als Heister, Höhe 150 – 200 cm, und Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen.

Die Pflanzung ist in Bezug auf erforderliche Pflanzenstückzahlen zu 97 % mit Sträuchern und zu 3 % mit Bäumen 1. und 2. Größenordnung auszustatten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen und einer maximal 3,5 m breiten Zufahrt je Grundstück die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB, §§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)

3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngrundstück zwei höherwachsende standortheimischer Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

4. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Gemeinde Algermissen spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch - West II“, 1. Änderung, im Ortsteil Ummeln der Gemeinde Algermissen.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10° - 45° zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten, mit einer Länge von bis zu 20 % der Gesamtdachlänge, Terrassen- und Eingangsüberdachungen, Gartenhäuser und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur ausgenommen, wenn sie ein begrüntes Dach aufweisen.

§ 3 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Dachneigungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist, sowie die nicht dem in § 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift festgelegten Verbot von Freileitungen entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

grund des § 1 Abs.
09.2004 (BGBl. I S.
Bl. S. 46) und des
12.2010 (Nds. GVB
Gemeinde Algermissen
gemäß § 13 BauO
setzungen und de
germissen, den

er Verwaltungsaus
aufstellung der 1.
eschlossen. Der A
ekanntgemacht am
Algermissen, den

Kartengrundlage:

Die Planunterlagen
städtebaulich be
vollständig nach

Hildesheim, den

LGLN, Regional

(Unterschrift)

Der Entwurf de
gearbeitet von

Hannover in

Der Verwalt
Entwurf de
Begründung
i.V.m. § 13a

Ort und Da
gemacht.

Der Entwur
dung hat v
öffentlich a

Algermissen

Präambel

aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 12.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Ummeln Nr. 9 - 1. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Algermissen, den 27.11.2017

Siegel



Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.6.2017 die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 7.7.2017.

Algermissen, den 27.11.2017

Siegel



Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Ummeln Flur: 3

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-44/2017 vom 31.03.2017).

Hildesheim, den 21.11.2017

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2017

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löttinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.6.2017 dem Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7.7.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 17.7.2017 bis einschließlich 17.8.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 27.11.2017

Siegel



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 27.11.2017

Siegel



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, gemäß § 13a BauGB ist damit am 25.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 27.11.2017

Siegel



Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung gemäß § 13a BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch - West II“ im Ortsteil Ummeln beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Ortsrand Ummelns nördlich der Fabrikstraße und westlich der Straße „Ostermarsch“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt innerhalb seiner 18. Änderung den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Er ist durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung Allgemeine Wohngebiete fest, die bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Die Anzahl der Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus ist begrenzt. Ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen ist entlang der Westgrenze des Änderungsbereichs vorgesehen.

Innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift sind grundsätzlich Dachneigungen zwischen 30° und 45° vorgeschrieben; Freileitungen sind ausgeschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist.



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der beiden betroffenen Wohngebiete zu erweitern. Für das nördliche Allgemeine Wohngebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes wird dies so nicht vorgesehen, weil hier kein entsprechender Bedarf erkannt wird. Außerdem stellt dieses Gebiet an zwei Seiten den zukünftigen Ortsrand dar, so dass eine intensivere Bebaubarkeit hier nicht angemessen ist.

In diesem Zusammenhang soll hier zukünftig eine maximal zweigeschossige Bebauung mit erhöhter Grund- und Geschossflächenzahl bei einem erweiterten Bereich zulässiger Dachneigungen ermöglicht werden. Die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten wird aufgehoben. Der Pflanzstreifen im Westen des Änderungsbereiches wird schmaler.

Die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden in dem beiliegenden grünordnerischen Fachbeitrag, der als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen ist, bewertet und entsprechend berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche im Norden ist verkleinert worden; die katastermäßig abgetrennte Fläche kann dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Gemeinde stellt über die Fa. Purena den Grundschutz von 800 l/Min. zur Verfügung. Weitergehende Anforderungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Örtliche Bauvorschrift Nr. 9

„Ostermarsch – West II“

vom 17.7.2017 bis einschließlich 17.8.2017

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Algermissen beschlossen.

Algermissen, den 27. 11. 2017

Siegel


Bürgermeister





Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Ostermarsch-West II", 1. Änd.

im Ortsteil Ummeln der Gemeinde Algermissen (Landkreis Hildesheim)

Beauftragt durch:

Gemeinde Algermissen
Marktstraße 7
31191 Algermissen

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

24. August 2017

Titelfoto: Blick von der Kreuzung im Norden auf das Baugebiet; überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2 Rechtshintergrund	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	5
4 Aktueller Gebietszustand	5
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	6
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung	7
des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II, 1. Änd.“	
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	9
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	9
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung	9
 Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 9 „Ostermarsch-West II, 1. Änd.“	3
Abb. 3 Foto zum aktuellen Landschaftszustand	7
 Literatur / Quellenangaben	10

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

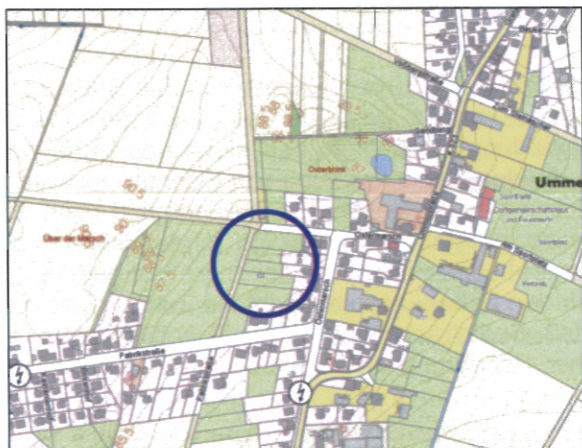
Anlaß und Lage des Vorhabens

Die Gemeinde Algermissen beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf der Grundlage des südlichen Teils des Ursprungsbebauungsplanes ist nun beabsichtigt, zwar wiederum Allgemeine Wohngebiete festzusetzen, dabei aber die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen wurde der überplante Bereich bereits mit der 18. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben liegt am westlichen Ortsrand von Ummeln, wie in Abb. 1 grob skizziert.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2017)

Planungsumfang und -inhalte

Der Planbereich umfasst insgesamt 0,8047 ha (WA-Baugebiete im Umfang von 0,6658 ha und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weideland, privat“ im Umfang von 0,1389 ha). Es werden 2 Baufenster festgesetzt, in denen jeweils eine zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl (Höchstzahl) von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sein soll. Außerdem wird das Spektrum zulässiger Dachneigungen erweitert. Am westlichen Plangebietsrand ist im Bereich der WA-Gebiete eine 3 m breite Eingrünung (Bepflanzung) vorgesehen. Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 9 „Ostermarsch-West II, 1. Änd.“



(aus KELLER 2017)

Im Vergleich mit dem Ursprungsbebauungsplan wird damit die Geschößflächenzahl von 0,3 auf nunmehr 0,8 erhöht, die Grundflächenzahl steigt von 0,3 auf 0,4, die Anzahl der zulässigen Geschosse steigt von einem auf zwei und die westlich angeordnete Eingrünung wird von 5 m auf nunmehr 3 m verschmälert.

siehe hierzu auch: Begründung + zeichn. Darstellung des B-Planes Nr. 9 „Ostermarsch-West II, 1. Änd.“ (KELLER 2017)

Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen Standort innerhalb des bereits überplanten Siedlungsraumes handelt. Letztendlich wird mit der Planung nur eine Nachverdichtung bewirkt, die, sofern sie nicht an dieser Stelle umgesetzt wird, möglicherweise weiteren Baulandbedarf generieren würde.

2 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm¹. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.

Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Gemeinde Algermissen auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m² wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.

Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

¹ Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. 9 „Ostermarsch-West II, 1. Änd.“ beträgt nur 0,8047 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan (Stand Juli 2012) sowie eine am 06.04.2017 örtlich durchgeführte Besichtigung des Plangebietes.

Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit noch keine Wohnfunktionen gegeben, weil bislang noch keine Grundstücke bebaut wurden. Im nördlich, östlich und südlich angrenzenden Umfeld ist jedoch bereits dörfliche Wohnbebauung gegeben. Das Plangebiet erfüllt keine besonderen Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit aus der Bearbeitung des Ursprungsbebauungsplanes bekannt, muß mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden gerechnet werden.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Im Vergleich zur Bestandserfassung bei der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan hat sich am Landschaftszustand nichts wesentlich verändert. Nach wie vor ist eine Mischung aus intensiver genutztem Wirtschaftsgrünland und kleingärtnerisch genutzten Bereichen mit etwas Kleintierhaltung gegeben. Der seinerzeit erfaßte Gehölzbestand ist noch vorhanden. Allerdings wurde der nördlich begrenzende Weg zwischenzeitlich fast bis zur Kreuzung ausgebaut bzw. befestigt. Außerdem ist im Nordosten statt eines Sandplatzes nun ein Schotterhaufen bzw. eine Baustelle vorhanden.

Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um frische, örtlich staunasse Tonböden, verbreitet mit lehmigem Oberboden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Verwitterungston, verbreitet mit Geschiebelehmdecke. Daraus sind hier als Bodentypen im nördlichen Bereich Pseudogley-Schwarzerden und im südlichen Bereich Gleyböden hervorgegangen (NlFB 1974; LBEG 2017).

Abgesehen von einigen kleineren Unterständen ist bislang noch keine Überbauung oder Befestigung im Planbereich gegeben, allerdings ist im Nordosten auf einer Teilfläche eine Baustelle eingerichtet bzw. der Oberboden bereits abgeschoben worden.

Auf den bislang nicht überbauten bzw. nicht überformten Flächen ist noch von weitgehend natürlicher Bodenschichtung auszugehen, diese Bereiche erfüllen mit ihren offenen Böden noch Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Sie leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation sowie als Lebensraum für die Fauna. Besondere bzw. extreme abiotische Standortfaktoren wie Nässe, Nährstoffarmut, Rohboden o.ä. sind nicht gegeben.

Ein schmaler Saum südlich der Straßenverlängerung „Ostermarsch“ liegt zwar in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2017). Die Darstellung des LBEG-Kartenservers zeigt aber auch, daß weite Teile des Algermissener Gemeindegebietes einschließlich der Siedlungslagen und Straßen als solche Suchräume mit der Zuweisung „Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit“ dargestellt sind.

Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ummeln und weist insofern noch ein weitgehendes Offenlandklima auf. Die vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas.

Orts- und Landschaftsbild

Das Foto der Abb. 3 zeigt das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes. Im Vergleich mit dem Landschaftszustand zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan hat sich danach kaum etwas geändert. Gegeben ist eine kleinteilige Gemengelage von Grünland und kleingärtnerisch genutzten Flächen im Übergang zur offenen Ackerlandschaft nach Westen hin.

Das Relief fällt leicht nach Osten und Süden hin ab. Die wenigen vorhandenen Gehölzbestände (Laub- und Nadelbäume) dienen der Eingrünung des vorhandenen Ortsrandes. Das Plangebiet selbst ist allerdings nach Westen hin nicht eingegrünt bzw. von dort gut einsehbar.

Auf Teilflächen ist das Erscheinungsbild durch Ablagerung von Material, Geräten, Maschinen u.a.m. teils beeinträchtigt.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West“ könnten die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Algermissen, d.h. die in Kap. 1 benannte Nachverdichtung bzw. stärkere bauliche Ausnutzung, nicht realisiert werden.

Abb. 3: Foto zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 06.04.2017)

Blick von der nordwestlichen Kreuzung nach Süden auf das Plangebiet



6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II“

Vorbemerkung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Ostermarsch-West II“ werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, denn eine Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 2012 gegeben. Ohne die Änderung dieses Ursprungsbebauungsplanes können allerdings die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht realisiert werden.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb des bereits überplanten Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie erhöhter anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung, und zwar (soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft) in einem im Vergleich zum bislang zulässigen Umfang moderaten Ausmaß.

Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Von der Änderung des Ursprungsbebauungsplanes betroffen sind nur rund zwei Drittel der Gesamtfläche, der gesamte nördliche WA-Bereich sowie die MD-Flächen im Osten und Süden sind nicht betroffen. Insofern beschränken sich die Folgewirkungen auch nur auf den jetzt überplanten Flächenanteil.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bleibt es außerdem bei Zuschnitt und Positionierung der überbaubaren Bereiche bei zwei Baufenstern, die allerdings durch die Verschmälerung der Gehölzzeilen im Westen geringfügig größer ausfallen. Am Zuschnitt der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weideland, privat“ ändert sich dagegen nichts, hier ist nach wie vor keine Bebauung vorgesehen bzw. zulässig.

Nach der jetzt beabsichtigten neuen Plandarstellung wird statt einer GRZ von 0,3 nun eine solche von 0,4 festgesetzt. Die real überbaubare Fläche steigt damit von rund 1.997 m² um 666 m² auf 2.663 m². Damit geht auch ein entsprechend erhöhter Verlust an Offenböden und Vegetationsstandorten verloren.

Aus der Heraufsetzung der Geschosßflächenzahl von 0,3 auf 0,8 sowie der Zahl der Vollgeschosse von I auf II ergeben sich hier in der Ortsrandlage größere und höhere Baukörper als bislang zulässig.

Durch die Reduzierung der bislang vorgesehenen 5 m breiten dreireihigen Eingrünung am westlichen Plangebietsrand auf nunmehr nur noch 3 m mit maximal zwei Pflanzreihen reduziert sich auch die Eingrünungswirkung der Anpflanzung. Es wird daher empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 3 dahin-

gehend zu erweitern, daß zukünftig nicht nur ein hochstämmiger Laubbaum je Wohngrundstück anzupflanzen ist, sondern zwei, um das entstehende Eingrünungs- bzw. Gestaltungsdefizit zu reduzieren.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß es wie bislang schon anteilig entweder auf den verbleibenden Frei- bzw. Grünflächen zur Versickerung gebracht oder im Bereich von Gebäuden etc. abgeführt wird, allerdings nun in erweitertem Umfang.

Sofern im Einzelfall Gehölzstrukturen beseitigt werden müssen, gehen damit auch Biotopstrukturen bzw. potentiell auch Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Das gilt auch für das Vorkommen von Fledermäusen, sofern sich einzelne ältere Gehölze strukturell dafür eignen sollten. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sind dann in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ostermarsch-West II“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern lediglich auf einer bereits rechtskräftig überplanten Siedlungsfläche eine moderate Nachverdichtung vorgenommen wird, um den Ausnutzungsgrad zu verbessern. Das bislang schon gegebene Maß an Überbauung und Befestigung wird als Folge der Planung dabei allerdings höher ausfallen als bisher.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

In Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung der überplanten Flächen sicherzustellen, eine städtebaulich befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen und um eine hinreichende Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung von besonders prägendem Baumgestand sind hier nicht erforderlich.

Da zukünftig infolge der Planänderung die äußere Eingrünung schmaler ausfällt als im Ursprungsbebauungsplan festgelegt, wird es für notwendig erachtet, innerhalb der Wohngebiete die Einzelbaumpflanzungen zu erweitern, um so auch weiterhin angemessene Grünstrukturen vorzuhalten.

Es wird deshalb mit Blick auf die Ausführungen unter Punkt 6 a) aus der Sicht dieses Umweltbeitrages vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes dahingehend zu erweitern, daß zukünftig zwei höherwachsende standortheimische Laubbäume als Hochstämme je Wohngrundstück angepflanzt werden sollen.

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Der in Kap. 8 angesprochene Vorschlag wurde zwischenzeitlich als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, so daß hier weiterführenden Darstellungen verzichtbar sind.

Hinweis:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Ostermarsch-West II“; Stand 24.08.2017
- KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE:
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abfrage vom 13.04.2017
- LGLN >>> LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN:
Übersichtskarte 1:5000, Stand 31.03.2017
- MEXTORF Büro für Landschaftsplanung: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Ostermarsch-West II“. Stand 10. Juli 2012
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007,
Az: 60 00 00 01 : 25
- NLfB >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Braunschweig.- Hannover 1978
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten; Abfrage Fauna Stand 13.04.2017
- PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006