
Abschrift

Gemeinde Tülau
Samtgemeinde Brome
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan *Schwerinsfeld III*
(gleichzeitig 2. Änderung Bebauungsplan Schwerinsfeld II)

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Begründung

Satzung

Tülau, 06.05.2020

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

INHALT

1	Vorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Entwicklung des Planes	6
1.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	10
2	Zum Verfahren.....	10
3	Städtebauliche Planung.....	12
3.1	Planerische Konzeption	12
3.2	Mögliche Konfliktsituationen	16
3.3	Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf	18
3.4	Überplanung des Bebauungsplanes <i>Schwerinsfeld II – 1. Änderung</i>	20
3.5	Nutzungsbeispiel	21
3.6	Ausbauplanung Verkehrsflächen.....	22
4	Flächenbilanz	23
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Bauweise.....	26
5.4	Baugrenze	26
5.5	Garagen und offene Kleingaragen.....	27
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	27
5.7	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	29
5.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	31
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
5.10	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	32
5.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	32
5.12	Textliche Festsetzungen	33
6	Hinweise	36
7	Empfehlungen	36
8	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung.....	37
9	Ver- und Entsorgung.....	42
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	45
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten.....	47

Anlagen:

- Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten (*GGU*, Braunschweig 2019)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den Bebauungsplan *Schwerinsfeld III* in Tüla (*Bio-data*, Braunschweig 2020)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan *Schwerinsfeld III* in der Gemeinde Tüla (*GeräuscheRechner*; Hildesheim 2019)

1 Vorgaben

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Brome liegt die Gemeinde Tüla mit ihren Ortsteilen Tüla und Voitze im östlichen Bereich des Landkreises Gifhorn. Trotz der Entfernungen von 25 km zur Kreisstadt Gifhorn und von 20 km zum Oberzentrum Wolfsburg weist die Gemeinde über die vergangenen Jahrzehnte eine weitgehend kontinuierliche Zunahme der Bevölkerungszahl auf. Heute (2019) leben 1.437 Einwohner in der Gemeinde, davon 1.004 Einwohner im Ortsteil Tüla.

Nachdem die bauliche Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* im Nordosten von Tüla abgeschlossen wurde, kann die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen innerhalb der Gemeinde derzeit nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland resultiert einerseits aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, die in der naturnah geprägten Wohnumgebung aufgewachsen ist. Die im Ort bzw. in der Gemeinde vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Grundschule, Dienstleister) und das umfassend gute Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge im benachbarten, lediglich 4 km entfernt liegenden Grundzentrum Brome begründen den attraktiven

Wohnstandort dabei wesentlich. Andererseits bedingt das große Arbeitsplatzangebot in Wolfsburg eine hohe Nachfrage von potentiellen Neubürgern.

Entsprechend sieht die Gemeinde Tüla die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen vor. Zum einen wurden Potentiale für eine *Innenentwicklung* bzw. Nachverdichtung geprüft, als deren Folge die Gemeinde etwa zeitgleich die Ausweisung des Baugebietes *Im Hög* im Ortsteil Voitze betreibt. Dort soll auf einer bis heute unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage auf insgesamt fünf Grundstücken eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Zum anderen soll hiermit das Baugebiet *Schwerinsfeld* am nördlichen Ortsrand von Tüla mit einem dritten Abschnitt weiterentwickelt werden. Das 3,8 ha große Gebiet des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III* stellt eine kompakte bauliche Ergänzung im Norden des Ortsteiles Tüla dar. Die Realisierung des Wohngebietes mit rd. 40 Grundstücken steht dabei im Einklang mit der sog. *Eigenentwicklung*, die der Gemeinde im Rahmen der Regionalplanung durch den Regionalverband Großraum Braunschweig zuerkannt wird. Danach soll die wohnbauliche Entwicklung ein durchschnittliches jährliches Maß von 3,5 Wohneinheiten pro 100 Einwohner nicht überschreiten. Ausgehend von der Realisierung des Baugebietes *Schwerinsfeld II* im Jahre 2016 ergibt sich bei einer Anzahl von 1500 Einwohnern für einen Zeitraum von 10 Jahren ein Ansatz von $1500 / 100 \times 3,5 \times 10 = 52,5$ Wohneinheiten. Da auf absehbare Zeit (2026) keine weitere großflächige wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist, steht die hiermit vorgelegte bauliche Entwicklung im Einklang mit dem Orientierungswert der Regionalplanung.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt 38.205 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Tüla und stellt sich als Teilfläche der hier *Schwerinsfeld* genannten Gemarkung dar. Innerhalb der Flur 2 umfasst der Geltungsbereich im Wesentlichen die Flurstücke 79/14, 79/16 sowie große Teile des Flurstückes 79/18, die derzeit einer Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen unterliegen. Im Süden des Flurstückes 79/18 bleibt ein 5 m breiter Streifen ausgespart, der bereits im Rahmen des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* als *Grünfläche* überplant wurde und den Verlauf einer Beregnungsleitung aufnimmt.

Westlicherseits umfasst der Geltungsbereich Teile des Flurstückes 228/2, das den Straßenraum der Kreisstraße K 26 zwischen Tüla und Voitze außerhalb der Ortsdurchfahrt bildet. Dabei wird der östliche Fahrbahnseitenbereich in einer Breite von 7 m einbezogen, dessen Grünfläche einige großkronige Baumstandorte als Teil der landschaftsprägenden Alleebepflanzung aufnimmt. Auch der in 2 m Breite asphaltierte Radweg zwischen den beiden Ortsteilen verläuft in dem einbezogenen Straßenbereich, der sich bis auf Höhe der beginnenden Ortsdurchfahrt Tüla erstreckt. Die Ortstafel reglementiert hier die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h, während auf Höhe des Plangebietes mit dem PKW derzeit noch 100 km/h zulässig sind.

Im Osten beinhaltet der Geltungsbereich die Flurstücke 79/19, 79/20, 79/21, 79/53, 79/54, 79/55 und 79/57 mit ihrer gesamten Fläche; außerdem wird im Südosten ein Teil des Flurstückes 79/56 einbezogen. Der insgesamt 1.990 m² große Bereich stellt sich als Teil des rechtskräftigen Bebauungspla-

nes *Schwerinsfeld II* dar. Neben einer *Verkehrsfläche* von 570 m² werden mit 604 m² *Öffentliche Grünfläche* und mit 816 m² *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* Bereiche integriert, die bisher der Kompensation für den damaligen Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Um die Anbindung des neuen Baugebietes in verkehrlicher, aber auch in städtebaulicher Hinsicht angemessen zu gewährleisten, werden diese Flächen mit in den hier vorgelegten Bebauungsplan einbezogen. Insofern stellt der vorliegende Bebauungsplan *Schwerinsfeld III* auch die 2. *Änderung des Bebauungsplanes Schwerinsfeld II* dar. Bis auf die Verkehrsfläche werden die Teilflächen dabei einer neuen Nutzung zugeführt; für die entfallenden Kompensationsflächen nach dem Naturschutzrecht werden entsprechende Ersatzflächen festgesetzt.

Schließt sich das neue Baugebiet im Osten auf einer Länge von rd. 90 m unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an, so vermittelt im Süden die o.a. 5 m schmale Grünfläche zu der hier bestehenden Wohnbebauung. Die Bebauungszeile im nördlichen Verlauf vom *Fasanenweg* bildet in diesem Abschnitt die bisherige Siedlungsgrenze, die allerdings keinen homogenen bzw. dörflich typischen Übergang in die umgebende Kulturlandschaft aufweist.

Im Norden und im Nordosten grenzt das Baugebiet auf einer Länge von ca. 250 m bzw. 55 m an die offene Feldmark an. Die umgebenden Flächen werden auch weiterhin einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Gleiches gilt für die westlich des Straßenraumes der K 26 liegenden Flächen, die langfristig womöglich Potenzial für eine weitere Wohnbebauung bieten.

Plangebiet mit Umfeld im Luftbild (Quelle *geolife*);

umpunktet ist der überplante Bereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II*)

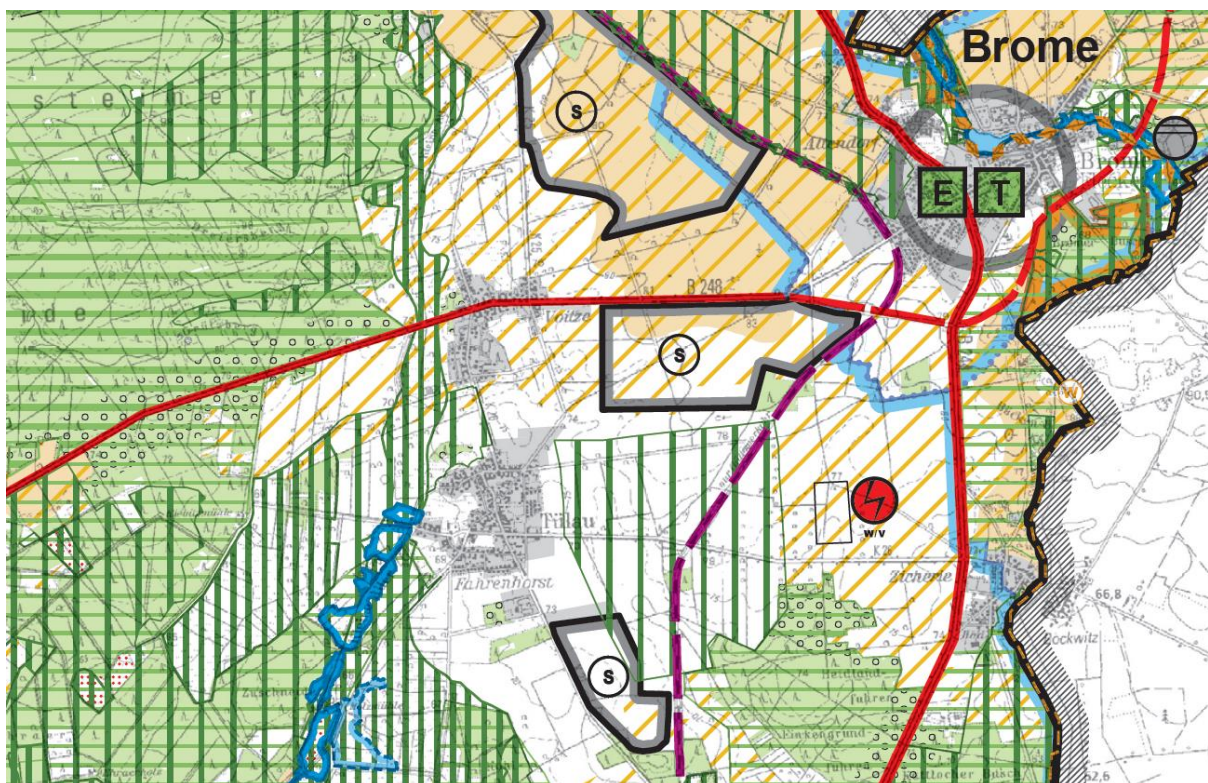


1.3 Entwicklung des Planes

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP)** 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist die Ortslage Tüla mit der grauen Einfärbung als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Der geplante Bereich ist dagegen nur teilweise entsprechend dargestellt; der überwiegende Flächenanteil im Norden weist danach keine gezielte Funktionszuweisung auf. Das im RROP (Abschnitt II Ziffer 1.3) festgelegte Maß der Eigenentwicklung ergibt für den Ortsteil Tüla bei einer Einwohnerzahl von etwa 1000 Einwohnern für einen Zeitraum von 10 Jahren gemäß Orientierungswert eine Größenordnung von circa 35 Wohneinheiten. Da die Gemeinde Tüla beide Ortsteile (Tüla und Voitze) gemeinsam betrachtet und dabei Tüla als Siedlungsschwerpunkt einstuft, ergibt sich für den Zeitraum von 10 Jahren sogar eine vertretbare Siedlungsentwicklung mit bis zu 45 Wohneinheiten.

Dagegen ist das Samtgemeindezentrum Brome als *Grundzentrum* dargestellt, das sich mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer Entfernung von rd. 4 km östlich von Tüla / Voitze befindet. Die naturnahe Lage und die Nähe zum zukünftigen *Biosphärenreservat Drömling* lassen Brome zudem als Standort mit den *besonderen Entwicklungsaufgaben Naherholung* sowie *Tourismus* ausweisen.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Vor allem über die K 26 ist Tüla in das umgebende Verkehrsnetz eingebunden, wobei die im RROP als *Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung* dargestellte B 248 (zwischen Wolfsburg und Brome) im 1 km nördlich gelegenen Ortsteil Voitze erreicht wird. In Brome besteht zudem die Anbindung an die B 244 als *Hauptverkehrsstraße*. Die zwischen Tüla bzw. Voitze und Brome violett gestrichelt verzeichnete *Eisenbahnstrecke* (zwischen Wittingen und Rügen) ist mittlerweile entwidmet.

Im Unterschied zur Gemarkung des benachbarten Voitze unterliegen die um Tüla gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen keiner Funktion als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*. Dagegen sind die senkrecht dicht schraffierten Niederungsflächen der *Kleinen Aller* westlich des Ortes als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Flußabwärts liegen, dunkelbau umrissen, *Vorranggebiete für den Hochwasserschutz*. Weiter westlich sowie im Nordwesten und im Osten schließen sich *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft* an, die aber im Gegensatz zum *Vorranggebiet* noch keinem rechtlich verbindlichen Schutzstatus unterliegen.

Weiter westlich schließen sich ausgedehnte Waldflächen an, die sowohl als entsprechendes *Vorbehaltsgebiet* als auch als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* gekennzeichnet sind. Teilbereiche sind hier zudem als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* oder auch als *Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes* deklariert.

Nord- und südöstlich von Tüla sind *Vorbehaltsfläche für die Rohstoffgewinnung / Sand* gekennzeichnet. Weiterhin ist das Gebiet großflächig als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* ausgewiesen. Die Ausweisung als *Wasserschutzgebiet* für das entsprechende *Trinkwassergewinnungsgebiet Rügen* befindet sich derzeit im Antragsverfahren.

Der in seiner 49. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Brome stellt den Ortskern von Tüla entsprechend der hier weitgehend ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* (gem. § 1 BauNVO) dar. Da für den Bereich des Altdorfes keine Bebauungspläne bestehen, richtet sich in diesen Bereichen eine ergänzende Bebauung weitgehend gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die einst prägende landwirtschaftliche Nutzung ist nur noch auf einigen Hofflächen gegeben, wobei auch teilweise auch Viehhaltung erfolgt. Zudem bestehen einige gewerbliche Betriebe, so dass der überwiegende Bereich durch die Wohnnutzung geprägt ist.

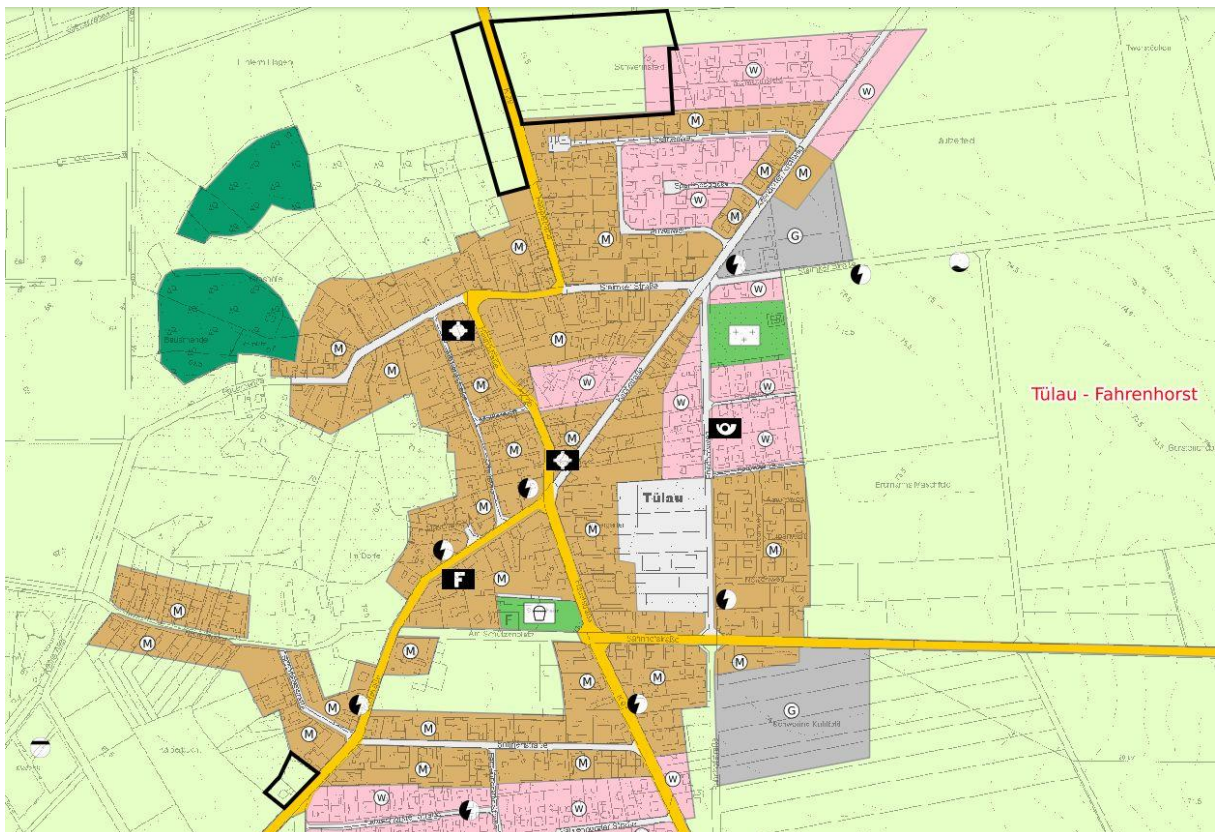
Im Süden, im Osten und im Norden weist Tüla jüngere Baugebiete auf, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Entsprechend der bestimmenden Nutzungsart sind diese teilweise als *Wohnbaugebiete* entwickelt worden, was der Darstellung als *Wohnbauflächen* im Flächennutzungsplan entspricht. Unter Berücksichtigung der im Gebiet liegenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe erfolgte in Teilen aber auch eine Kennzeichnung als *gemischte Baufläche*, was in der verbindlichen Bauleitplanung zur Ausweisung als *Dorf-* oder als *Mischgebiet* führte.

Auch der das Plangebiet südlich umgebende Siedlungsbereich ist im Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche* dargestellt, während sich östlicherseits eine *Wohnbaufläche* anlagert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde der nördliche Siedlungsbereich zwischen der *Hauptstraße* im Westen, der *Steimker Straße* im Süden und um den *Altendorfer Kirchweg* im Osten einer Überpla-

nung unterzogen, um unter gezielter Berücksichtigung der im südöstlichen Bereich bestehenden handwerklich-gewerblichen Nutzung einer verträgliche wohnbauliche Entwicklung einzuleiten. Der seit 2006 rechtskräftige **Bebauungsplan *Schwerinsfeld II – 1. Änderung*** gliedert sich in unterschiedliche Nutzungsbereiche: Während die alten Hofstrukturen mit den umgebenden Bereichen aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung als *eingeschränktes Dorfgebiet* ausgewiesen sind, ist der gewerbliche Standort im Südosten jenes Plangebietes als *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt.

Der zentrale wie auch der nördliche Bereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* sind dagegen als *Allgemeines Wohngebiet* deklariert und weisen auf den zwischen 600 bis 900 m² großen Grundstücken eine charakteristische Wohnbebauung auf. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise als Einzel- oder als Doppelhaus, wobei die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 die überbaubare Fläche beschränkt. Ergänzend geben die gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der Dachneigung (mindestens 32°), der Dachform (Sattel- oder Krüppelwalmdach) und der Dacheindeckung (rote, braune, graue oder schwarze Ziegel oder Betonsteine) sowie der Außenfassade (unzulässige Faserzement- und Kunststoffmaterialien) und zur Höhenentwicklung der straßenseitigen Einfriedung (max. 1 m) eine Orientierung vor, die sich aus der dörflichen Bauweise ableitet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome (z.Z. in Aufstellungsverfahren befindliche 50. Änderung mit Lage der Änderungsbereiche im OT Tüla; hier relevant die große nördliche Fläche; Quelle: *Regionalverband Großraum Braunschweig*; ohne Maßstab)



Das neue Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ganz überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt; nur der überplante Bereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* weist eine Kennzeichnung als *Wohnbaufläche* auf. Die Entwicklung des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III* erfordert somit eine **Änderung des Flächennutzungsplanes**; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann in diesem Fall mit Verweis auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden. Bereits im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Maßgabe erfüllt werden.

Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt; ebenso existieren keine Bodendenkmale. Laut einer **Baugrunduntersuchung (GGU, Braunschweig 2019; vgl. Anlage)** sind keine planmäßigen Maßnahmen zur Baugrundverbesserung notwendig. Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt beschrieben: Die von schwach schluffigen, kiesigen Sanden geprägten Böden erweisen sich als gut tragfähig, so dass die Gebäudegründungen generell flach ausgeführt werden können. Gleichzeitig können sie eine Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers unter Beachtung der Lage innerhalb der *Trinkwasserschutzzone III B* des Wasserwerkes Rühren gewährleisten.

Bebauungsplan *Schwerinsfeld II 1. Änderung* – Planzeichnung (ArGo-Plan, 2006)



Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Suchräume für schutzwürdige Böden (entsprechend GeoBerichte 8). Daraus leiten sich Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ab, die in Kap. 10 näher erläutert werden.

Im Süden des Plangebietes sowie an seinem östlichen und nordöstlichen Rand verlaufen Beregnungsleitungen, die für die örtliche Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der Beplanung besonders zu berücksichtigen und müssen für Unterhaltungsarbeiten frei zugänglich bleiben.

1.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1997 / 2003) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Nächst gelegen ist das Naturschutzgebiet *Ohreaue bei Altendorf und Brome* bzw. das FFH-Gebiet *Ohreaue* ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes im Bereich von Brome. Daran angrenzende Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet *Ohretal bei Altendorf* ausgewiesen. Südlich von Zicherie (ca. 4,5 km südöstlich von Voitze) befindet sich mit dem *Lütjes Moor* ein weiteres Landschaftsschutzgebiet.

2 Zum Verfahren

Um der anhaltenden hohen Nachfrage nach Siedlungserweiterungsflächen zu begegnen und eine zügige Entwicklung von Wohnbauland zu ermöglichen, wurde mit dem am 15.05.2017 neu in das BauGB integrierten § 13b BauGB der Anwendungsbereich des *beschleunigten Verfahrens* (gem. § 13a BauGB) auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB setzt die Einhaltung folgender Kriterien voraus:

- Wie im vorliegenden Fall lagert sich die Fläche an im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegende, gem. § 30 BauGB zu bewertenden Flächen an, die eine überwiegende Bebauung aufweisen.
- Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen gem. §§ 3, 4 oder 4a BauNVO; was im vorliegenden Fall gegeben ist.
- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt 8.304,3 m² (27.681 m² *Allgemeines Wohngebiet* WA x 0,3 GRZ; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m²; die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB begründet der Bebauungsplan keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer *Umweltverträglichkeitsprüfung* unterliegen. Zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin ergeben sich durch das Plange-

biet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Rat der Gemeinde Tüla am 13.03.2019 beschlossen. Diese Beschlussfassung erfolgte somit konform mit den Vorgaben des § 13 B BauGB im Zeitraum bis zum 31.12.2019; und absehbar wird auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ebenso übereinstimmend mit den Vorgaben gem. § 13b BauGB bis spätestens zum 31.12.2021 erfolgen.

Im Falle der vorliegenden Planung sind sämtliche Maßgaben erfüllt bzw. werden eingehalten, so dass der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*) aufgestellt werden kann. Der § 13b Satz 1 BauGB verweist inhaltlich auf § 13a BauGB (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*) und damit weitergehend über § 13a Abs. 2 BauGB auf § 13 BauGB (*Vereinfachtes Verfahren*), was Verfahrenserleichterungen nach sich zieht.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird aber von der *Umweltprüfung* gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten (was in diesem Fall gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht; siehe Kap. 3.3 bzw. *Textliche Festsetzungen Nrn. 4.3 und 4.4*).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2

Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes (ggfs. im Wege einer Berichtigung) nachfolgend vorgenommen werden, was mit der 51. *Änderung des Flächennutzungsplanes* erfolgen wird.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planerische Konzeption

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings noch nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der aufgrund des Verfahrens gem. § 13b BauGB noch nachträglich anzupassen ist.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1*).

Auf den vorgesehenen Grundstücken ist mit Blick auf die derzeitige Nachfrage am Wohnungsmarkt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei orientieren sich die Grundstücksgrößen zwischen 600 bis 850 m² an der für Neubaugebiete in der Gemeinde charakteristischen Siedlungsstruktur.

Die neuen Grundstücke sollen keine übermäßig flächenhafte Überbauung mit sich bringen, was zur Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.3*).

Konkrete Maßgaben zur Geschossigkeit werden nicht gegeben; allerdings werden zur höhen- bzw. maßstabgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*). Dadurch wird sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben.

Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 8 *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen*). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil. Als wesentlich wird dabei die Vermeidung von Flachdachbauten und die Ausbildung von geneigten Dächern in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erachtet, wodurch ein Angleich an die das Dorfbild bestimmende Dachlandschaft erzielt wird (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 2*). Die Vorgabe zum Fassadenmaterial schafft zudem eine Orientierung an der unmittelbar umgebenden Bebauung (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 3*).

Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 4*). In diesem Zusammenhang werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO im Bereich der Abstandsflächen zwischen der Grundstücks- und der Baugrenze zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in *den* Abstandsflächen, die an den öffentlichen Raum (das sind Verkehrsflächen, Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden und Nordosten, Grünfläche im Süden) angrenzen, *nicht* zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.4*).

Die Lage am Siedlungsrand macht die Ausbildung von angemessen gestalteten Übergängen erforderlich, die für ländliche Siedlungen in typischer Weise durch Grünflächen und Gehölzbestände geprägt sind. Entsprechend ist das Baugebiet im Norden und im Nordosten durch *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* umgeben. Insbesondere der geplante Obstbaumbestand auf der *Fläche I* trägt zu einer für den Naturhaushalt und die Artenvielfalt reichen Strukturierung bei. Nach außen entstehen so eine geschlossene Kante und eine einheitliche strukturgebende Form, so dass eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes gewährleistet wird. Außerdem ist somit eine Abschwächung der bei der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen in Bezug auf das Baugebiet gegeben. Die *Fläche II* darf dagegen aufgrund der hier verlaufenden Beregnungsleitung keine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern aufweisen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 und 4.2*).

Seitdem das Niedersächsische *Spielplatzgesetz* aufgehoben wurde, ist eine Pflicht zum entsprechenden Nachweis durch die Gemeinde nicht mehr gegeben. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und mit Blick auf die Grundstücksgrößen, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können, eine Absage zu erteilen. Zudem befindet sich ein entsprechender Spielplatz südöstlich des Plangebietes. Hier ist ausgehend vom Plangebiet eine direkte fußläufige Zuwegung geplant, um eine kurze und sichere Zugänglichkeit für Kinder zu gewährleisten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.8*).

Verkehrliche Anlagen

Die Einbindung in das umgebende Verkehrswegenetz wird in erster Hinsicht durch die K 26 gewährleistet, deren östliche Straßenrandzone ausgehend von dem Beginn der derzeit bestehenden Ortsdurchfahrt (auf Höhe der Ortstafel) bis an den nördlichen Rand des beplanten Gebietes mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Nördlich lässt die Kreisstraße im benachbarten Voitze die *Salzwedeler Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 248 erreichen. Südlich durchläuft sie die Ortslage Tüla als *Hauptstraße*; in einer mittleren Entfernung von etwa 250 m zum Baugebiet besteht hier auch die Anbindung an die Haltestellen des ÖPNV.

Im südlichen Abschnitt werden die an der K 26 anliegenden Grundstücke direkt vom Straßenraum der klassifizierten Straße erschlossen. Ausgenommen bleiben hier die beiden nördlichsten Grundstücke, denen aus Sicherheitsaspekten eine direkte Zu- und Abfahrt verwehrt wird. Die zeichnerische Festsetzung mit den entsprechenden *Zu- und Abfahrtsverboten* resultiert aus der Nähe der zukünfti-

gen Ortseinfahrt im Zuge der K 26 und aus der Lage der hier einbindenden *Planstraße*, die von beiden Grundstücken umgeben ist.

Voraussetzung für eine direkte Erschließung bzw. für die Ausbildung der Einmündungsbereiches der *Planstraße* in die K 26 ist die Verlagerung bzw. Ausdehnung ihrer Ortsdurchfahrt. Mit Blick auf die zu gewährleistende Sicherheit der Verkehrsteilnehmer innerhalb des Plangebietes, aber auch hinsichtlich der Benutzung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der K 26 und der damit verbundenen Querung der Kreisstraße wurde zwischenzeitlich mit der Abteilung *Kreisstraßenwesen* des Landkreises die Verlagerung der Ortsdurchfahrt an den nördlichen Rand des Baugebietes vereinbart. Hierhin wird zukünftig auch die Ortstafel platziert, die damit die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Kreisstraße auf Höhe des Baugebietes auf max. 50 km/h reglementiert.

Durch die neue Ausweisung der Ortsdurchfahrt entfällt die Festsetzung eines 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Streifens gem. § 24 NStrG. Durch die verminderte Fahrgeschwindigkeit ergibt sich zudem eine verringerte Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm, so dass auch unter diesem Aspekt, belegt durch das *Schalltechnische Gutachten* (GeräuscheRechner, Hildesheim 2020; vgl. Anlage) die Wohnbebauung im zukünftigen Baugebiet näher an die Kreisstraße heranreichen kann (vgl. Kap. 3.2).

Um die erweiterte Ortsdurchfahrt in ihrer baulichen Anlage gegenüber dem Fahrzeugverkehr kenntlich zu machen, ergibt sich eine Betonung der Ortseinfahrt mit einer Hochbordanlage. Zudem werden im Bereich des Baugebietes die Anlage eines neuen kombinierten Fuß- und Radweges und eine neue Straßenausleuchtung erforderlich (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.4*).

Ausgehend von ihrer Einmündung in die Kreisstraße verläuft die *Planstraße* über eine Länge von ca. 60 m als Stichstraße in das Plangebiet, bevor sie sich in zwei etwa rechtwinkelige Verläufe aufgliedert und eine rd. 400 m lange ringförmige Erschließung bildet. Dadurch wird durchgängig eine zweizeilige Anordnung der privaten Baugrundstücke ermöglicht. Der öffentliche Straßenraum der *Planstraße* weist eine Breite von 8 m auf, womit sich eine mischgenutzte und verkehrsberuhigte Ausbaueise verbinden. Im westlichen Abschnitt der Stichstraße ist mit Blick auf die Verkehrssicherheit bei Ein- und Abbiegevorgängen in bzw. aus der Kreisstraße eine Ausbaubreite von 5,5 m vorgesehen.

Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird. Daneben ist eine weitere, vertikale Betonung im Straßenraum durch die Pflanzung von mind. 8 standorttypischer Laubbäume als Hochstämme vorgesehen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*).

Die Ausbaubreite des Verkehrsweges wird im Verlauf des Erschließungsringes auf 5 m beschränkt, um die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenraum gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang wird die Anzahl der im Verlauf der *Planstraße* verfügbaren Parkplätze auf die Anzahl von 13 beschränkt. Gleichzeitig ergeben sich maximale Breiten für die Grundstückszufahrten und für

die Zugänge; und auch die Vorgabe bzgl. der zu verwendenden Befestigungsart trägt zu einer geregelten Oberflächenwasserableitung bei (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3*).

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind gehalten, ihre Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abzustellen. Mit der Anforderung, vor der Garage bzw. dem Carport eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge vorzuhalten, wird eine gewisse Kapazität auf den privaten Grundstücken vorgegeben (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.5*).

Mit Blick auf die absehbare Anlage von 41 Grundstücken bieten die im Verlauf der *Planstraße* vorgesehenen 13 Stellplätze ein zu geringes Angebot an Parkraum. Deswegen wird im Südosten des ringförmigen Straßenverlaufes ein gesonderter Parkplatz als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P1* ausgewiesen, der insgesamt 14 weitere Stellplätze anbietet (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.6*). Davon sind allerdings 7 Stellplätze auf das Baugebiet *Schwerinsfeld II* bezogen.

Eine weitere gesonderte Parkplatzfläche entsteht im Südosten des Plangebietes und bietet Aufstellfläche für insgesamt 9 Fahrzeuge. Dieser Parkplatz ist allerdings nicht der *Planstraße*, sondern dem Straßenzug *Schwerinsfeld* zugeordnet, der im vorhandenen Neubaugebiet bereits besteht. Da dieser ein Defizit an Stellplätzen aufweist, wird die hier bisher bestehende Ausweisung als *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zugunsten einer *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz P2* aufgegeben (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.7*). Eine weitere *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* ergibt sich südlich dieses Parkplatzes als Zugang zu dem bestehenden örtlichen Spielplatz im Zuge vom *Fasanenweg* (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.8*).

Die westlich den Straßenzug *Schwerinsfeld* abschließende Wendeanlage bleibt bestehen; diese wird westlicherseits mit dem Straßenraum der *Planstraße* verbunden. Allerdings ist hier eine Befahrung für den Fahrzeugverkehr nur in Ausnahmefällen (Notfällen) vorgesehen; ansonsten soll die entsprechend als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* ausgewiesene Fläche lediglich dem *Fuß- und Radverkehr F+R 2* offenstehen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.5*). Somit soll sowohl im bereits bestehenden als auch im hiermit neu beplanten Baugebiet ein unverhältnismäßig hohes Aufkommen an Fahrzeugverkehr (womöglich auch als Abkürzung zwischen dem Verlauf der K 26 im Nordwesten und ihrem Verlauf im Südosten) vermieden werden.

Baugrund und Oberflächenwasserableitung

Im Rahmen des *Baugrundgutachtens* (GGU, Braunschweig 2019; vgl. Anlage) wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit, der Erschließung und der Versickerungsfähigkeit beurteilt. Der Grundwasserstand wurde in rd. 2,8 bis 4,1 m unter Gelände angetroffen. Das Plangebiet wird von schwach schluffigen, kiesigen Sanden gebildet. Die vorhandenen Böden sind gut tragfähig und unbelastet. Demnach können die Gebäudegründungen flach ausgeführt werden; es sind keine Maßnahmen zur Baugrundverbesserung notwendig. Gleichzeitig erweist sich das Bodensubstrat als gut für die Versickerung geeignet; die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand werden erfüllt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rühren. Seitens der LSW Netz GmbH & Co. KG Wolfsburg ist hierfür die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone und der Erlass

einer Schutzgebietsverordnung beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone III B*, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur beschränkt zulässig oder sogar untersagt sein werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die *Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten* (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von den versiegelten Flächen im Straßenraum (Verkehrsfläche, Grundstückszufahrten) und den anzusetzenden Bemessungsniederschlägen (5-jährlich wiederkehrendes Ereignis) ergeben sich für den Straßenraum Mindestgrößen für Grünflächen, über die eine ausreichende flächenhafte (diffuse) Versickerung gewährleistet werden kann. Die ausgearbeitete und abgestimmte Ausbauplanung für den öffentlichen Straßenraum bedingt dabei auch die konkrete Vorgabe zur Anzahl und Größe der jeweiligen Grundstückszufahrten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.3*).

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. *Textliche Festsetzung Nr. 1.6*).

3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind (vgl. Hinweise Nr. 1). Eine gewisse Abminderung der Emissionen wird sich allerdings durch die im Norden bzw. Nordosten den Wohngebieten vorgelagerten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft einstellen, die einen zusätzlichen Abstand der Wohnnutzung zu den landwirtschaftlichen Flächen bilden und die im Rahmen der Erschließungsplanung anzulegen ist (vgl. *Textliche Festsetzung Nr. 4.1*).

Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der **Landwirtschaft** auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Im Südosten und im Süden, hier vermittelt über eine 5 m breite Grünfläche, die eine Beregnungsleitung aufnimmt, lagert sich das zukünftige Baugebiet an die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* an, die aufgrund der selben baulichen Nutzungsart als *Allgemeines Wohngebiet* (gem. § 5 BauNVO) hinsichtlich der hier vertretbaren (Geräusch-) Emissionen gleichwertig ist.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein *Schalltechnisches Gutachten* erstellt (*GeräuscheRechner*, Hildesheim 2019; vgl. Anlage) um das Plangebiet hinsichtlich der Einwirkungen

durch umliegende Geräuschquellen zu prüfen und um bei Bedarf Empfehlungen zum **Schallschutz** zu geben. Gleichzeitig wurde der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gegenüber den schallschutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft geführt.

Für die Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen erweist sich der öffentliche Straßenverkehr im Zuge der westlich das Plangebiet verlaufenden K 26 als wesentlich. Da sich die nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen südlich in einer Entfernung von mindestens 200 m befinden, sind deren Emissionen für das Plangebiet dagegen nicht immissionsrelevant.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes eine Erweiterung der Ortsdurchfahrt und gleichzeitig eine Verlagerung der Ortstafel an den nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehen ist, wird auf Höhe des Plangebietes zukünftig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt. Unmittelbar nördlich sind dagegen weiterhin 100 km/h (PKW) bzw. 80 km/h (LKW) zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), wobei die zur Verfügung stehenden Verkehrsmengen von 1995 mit 10 % beaufschlagt werden (ein im Jahr 2000 ermittelter geringerer Wert wird dabei außer Acht gelassen). Damit wird eine *Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge* (DTV) von 1.903 Kfz angenommen.

Auf Basis dieser Werte berechnen sich für den weitaus größeren östlichen Bereich des Plangebietes Geräuschemissionen, die unterhalb der gem. DIN 18005 in einem *Allgemeinen Wohngebiet* zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts liegen. Im westlichen Randbereich und damit in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum der K 26 (Baufelder WA 1 und WA 3) werden die o.a. Orientierungswerte mit bis zu 6 dB(A) am Tage und mit bis zu 8 dB(A) in der Nacht überschritten.

Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) gelten allerdings als akzeptabel, weil die Wohnnutzung z.B. in einem *Dorfgebiet* oder in einem *Mischgebiet* (gem. § 5 bzw. § 6 BauNVO) gem. DIN 18005 bei bis zu 5 dB(A) höheren Orientierungswerten zulässig ist. Zudem ergibt sich bei rechnerischer Betrachtung der anzunehmenden Einfamilienhausbebauung, dass bei einem Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand (Geräuschquelle) keine Fassaden mit mehr als 5 dB(A) über den in einem *Allgemeinen Wohngebiet* zulässigen Orientierungswerten belastet werden. Diesen Bewertungsansätzen sind darüber hinaus die konservativ gewählten Emissionsansätze (es wurden jeweils die ungünstigsten Annahmen getroffen) zu Gute zu halten.

Aufgrund dieser Ergebnisse kann auf *aktiven* Lärmschutz in baulicher Form einer Lärmschutzanlage am westlichen Rande des Baugebietes verzichtet werden. Neben der o.a. Maßgabe, mit der zukünftigen Wohnbebauung einen Mindestabstand von 15 m zum östlichen Fahrbahnrand einzuhalten (vgl. Festlegung der *Baugrenze*, Kap. 5.4) leiten sich für die jeweils westliche Baureihe in den Baufeldern WA 1 und WA 3 *passive* Schallschutzmaßnahmen ab. Da gem. der DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind hier in Bezug auf besonders schutzbedürftige Räume Vorgaben zur Grundrissorientierung

oder zum Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung zu beachten (vgl. *Textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3*).

Aufgrund der heute einzuhaltenden Baubestimmungen insbesondere durch die EnEV leiten sich keine weitergehenden Auflagen in Bezug auf die Außenbauteile ab. Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ergibt sich mit Blick auf die westlichste Baureihe allerdings die Empfehlung, die Terrassen oder Balkone auf der zum Straßenraum hin abgewandten Gebäudeseite zu errichten oder aber entsprechend baulich abzuschirmen (vgl. *Hinweise Nr. 3*).

Es bleibt festzuhalten, dass Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen im Plangebiet gegenüber dem Landkreis nicht geltend gemacht werden können. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

3.3 Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

Im Vorfeld der Bepflanzung wurde in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* eine Begutachtung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens von nach der *Roten Liste* geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte unter dem Aspekt des *Besonderen Artenschutzes* gem. § 44 BNatSchG eine Untersuchung von Brutvögeln im Plangebiet. Der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (*Biodata*, Braunschweig 2020; vgl. Anlage) weist für das Plangebiet eine unterdurchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft aus, die allgemein durch die Bautätigkeit und durch den Verlust der Nahrungshabitats beeinträchtigt werden. Maßgeblich sind dabei drei im Plangebiet angetroffene Reviere der *Schafstelze* sowie ein Revier der *Feldlerche*.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wird deshalb eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, die von Anfang März bis Ende August reicht, empfohlen. In Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* wird alternativ bis zum Baubeginn das Schwarzhalten der überplanten Ackerflächen durch regelmäßiges Grubbern vorgegeben (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.3*).

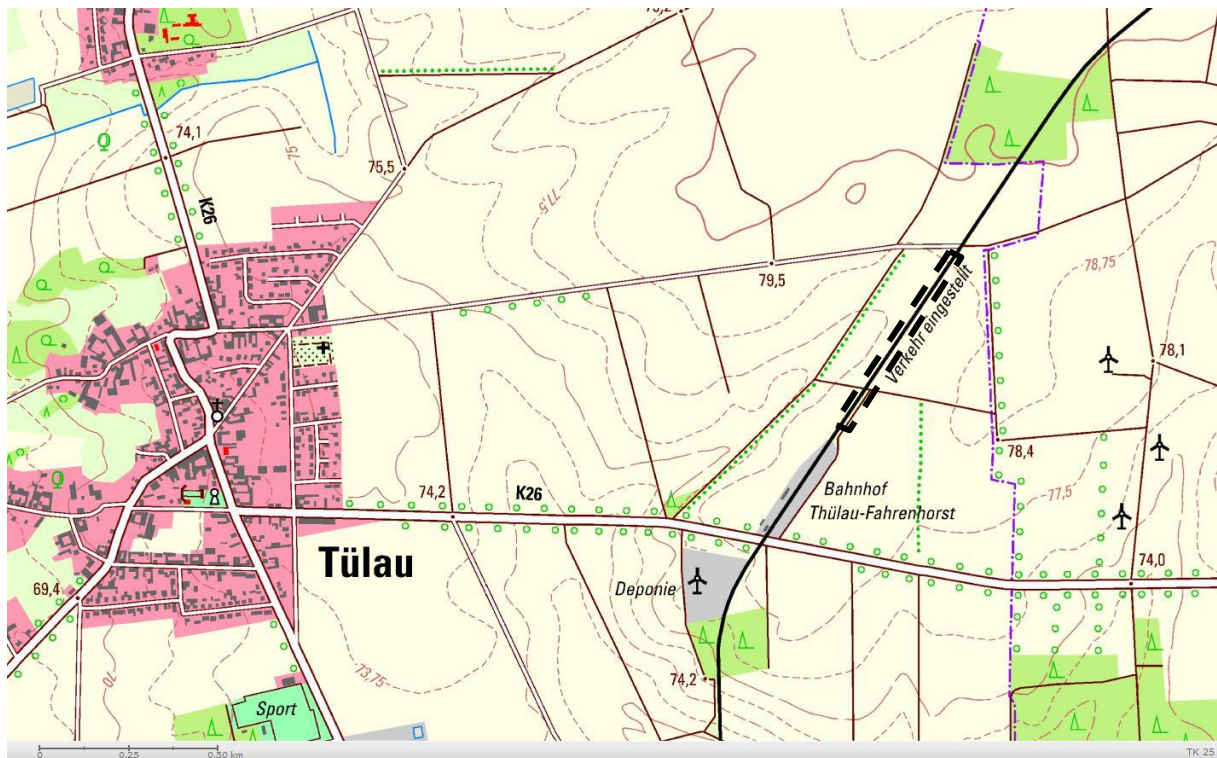
Um die verlorengehenden Nahrungshabitats für Feldlerche und Schafstelze zu kompensieren, wird in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* eine insgesamt ca. 5.000 m² große Fläche auf den Flurstücken 14, 23 und 26/4 in der Flur 10 innerhalb der Gemarkung Tüla bereitgestellt. Die etwa 565 m lange und 8-10 m breite Parzelle liegt nördlich des früheren Bahnhofes und stellt sich als Teil des ehemaligen Bahndammes im Verlauf des inzwischen entwidmeten Streckenabschnittes Wittingen - Rügen dar.

Hier hat sich seit der Stilllegung ein ruderaler Bewuchs eingestellt; neben einer halbruderalen Gras- und Staudenflur haben sich auch Sträucher und Bäume angesiedelt. Zunehmend dominant entwickelt sich dabei die spätblühende Traubenkirsche, die sich für den Naturraum als untypisch und wenig wertvoll erweist.

Um die Fläche als Lebensraum für Arten des Offenlandes wie die Feldlerche zu entwickeln, ist bis zu der dem Baubeginn folgenden Brutzeit (whs. 2021) die vollständige Entnahme der Gehölze vorgesehen. Ein Neuaufwuchs ist durch eine jährliche Unterhaltung zu unterbinden. Im Abstand von zwei Jahren soll die Fläche jeweils wechselweise etwa zur Hälfte als Schwarzbrache oder andere adäquate, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Pflegemaßnahmen hergestellt werden, um verschiedene Sukzessionsstadien zu bieten.

Die Fläche weist somit einen Abstand von mehr als 100 m zu stark befahrenen Straßen und zu vertikalen Strukturen (Wald, Gebäude) auf. Durch die nachhaltige Entfernung der vorhanden vertikalen Strukturen wird in Zusammenarbeit mit den umgebenden Ackerflächen über die Kompensationsfläche hinaus ein großräumiger Lebensraum für einheimische Vogelarten der Offenlandschaft geschaffen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.4*).

Lage der Kompensationsfläche für Arten des Offenlandes (Kartengrundlage LGLN *Geolife*)



3.4 Überplanung des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II – 1. Änderung*

Mit dem neuen Baugebiet wird eine Fläche von 1.990 m² im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II – 1. Änderung* überplant. Während die insgesamt 570 m² umfassende Wendeanlage als *Verkehrsfläche* bestehen bleibt, werden die in diesem Abschnitt liegenden *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit einer Gesamtgröße von 816 m² zukünftig den Baufeldern WA 1 bzw. WA 3 des *Allgemeinen Wohngebietes* zugeordnet.

Auf den beiden im Bebauungsplan mit A4 gekennzeichneten Teilflächen war bisher ein Pflanzstreifen mit einer Baum-Strauchhecke vorgesehen, der gemäß dem in der Begründung erläuterten *Pflanzschema C* mit Weißdorn, Roter Johannisbeere, Gemeinen Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hundsrose entwickelt werden sollte. Die vorgesehene Bepflanzung mit zweimal verpflanzten Sträuchern (Wuchshöhe mind. 60-100 cm) oder Heistern (Wuchshöhe mind. 150-200 cm) bei Abständen in der Reihe von 2 m bzw. zwischen den Reihen von 1,5 m hat bisher allerdings nicht stattgefunden.

Außerdem wird eine insgesamt 604 m² umfassende *Öffentliche Grünfläche* überplant, die im Bereich der hier verlaufenden Beregnungsleitung entsprechend der Kennzeichnung A3 als einmal jährlich zu mähende Ruderalflur entwickelt werden sollte. Während die 121 m² große Teilfläche nördlich der Wendeanlage erhalten bleibt und im vorliegenden Bebauungsplan in die *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft II* integriert wird, werden 483 m² in die nunmehr südlich der Wendeanlage geplanten *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz 2* bzw. *Fußweg* überführt.

Insgesamt sind somit eine *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in der Größe von 816 m² und eine als *Öffentliche Grünfläche* deklarierte Ruderalfläche (halbruderales Gras- und Staudenflur) von 483 m² zu kompensieren, um den im Bereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II – 1. Änderung* verloren gehenden Anteil auszugleichen. Da wie in Kap. 2 erläutert im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gem. § 13b BauGB auf das Erfordernis eines Ausgleichs für die zukünftig durch Bebauung versiegelten Flächen verzichtet werden kann, stehen die hier ausgewiesenen beiden *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* im Norden und im Nordosten des Plangebietes für die Kompensation der im überplanten Abschnitt des älteren Bebauungsplanes verloren gehenden Ausgleichsflächen zur Verfügung. Mit einer Gesamtfläche von 3.446 m² (vgl. Kap. 5) können diese Flächen den Verlust an Ausgleichsflächen in der Größe von 1.420 m² (hier mit den 121 m², die gleichwertig erhalten bleiben) sehr deutlich kompensieren (vgl. Kap. 5.9 sowie *Textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 und 4.2*).

3.5 Nutzungsbeispiel



4 Flächenbilanz

Bereich	Fläche	versiegelt	unversiegelt
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (mit GRZ 0,3; max. Versiegelung Faktor 0,45):	9.025 m ²	4.061,25 m ²	4.963,75 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (mit GRZ 0,3; max. Versiegelung Faktor 0,45):	7.644 m ²	3.439,8 m ²	4.204,2 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (mit GRZ 0,3; max. Versiegelung Faktor 0,45):	11.012 m ²	4.955,4 m ²	6.056,6 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Planstraße:	3.979 m ²	3.029 m ²	950 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Wendeanlage:	570 m ²	570 m ²	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz 1:	376 m ²	236 m ²	140 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz 2:	413 m ²	333 m ²	80 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg 1:	1.583 m ²	758 m ²	825 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg 2:	87 m ²	77 m ²	10 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg:	70 m ²	30 m ²	40 m ²
<i>Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft I:</i>	2.988 m ²	-	2.988 m ²
<i>Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft II:</i>	458 m ²	-	458 m ²
Plangebiet gesamt:	38.205 m²	17.489,45 m²	20.715,55 m²

* Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 max. 8.304,3 m². Die max. zulässige Versiegelung in den Baugebieten beläuft sich entsprechend zzgl. der zulässigen Überschreitung in Höhe von 50 % durch die Nebenanlagen etc. auf max. 12.456,45 m².

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der derzeit noch im Verfahren befindlichen 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1*).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19

Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die *Allgemeinen Wohngebiete* mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Damit werden die auf den südlich und östlich benachbarten Grundstücken vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Terrassen, Garagen bzw. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Wohnbaugebiet die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 8,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist damit der ergänzende Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr möglich. Ein zusätzliches Staffelgeschoss würde dagegen im Regelfall an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken.

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung des alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Der Bezug auf die unterkante der Dachkonstruktion leitet sich dabei aus dem Ansatz ab, eine sichtbare Fassadenhöhe von 6 m gewährleisten zu wollen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.2*).

5.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.3*).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Bereich des Baugebietes gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

5.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden Flächen sind dabei weitgehend auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So geben die Baugrenzen zum Straßenraum der *Planstraße* und zu den *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* im Norden bzw. im Nordosten sowie zu der das Baugebiet tangierenden Grünfläche im Süden einen Abstand von 3,0 m vor. Lediglich im westlichen Randbereich der *Baufelder WA 1* und *WA 3* wird zum Straßenraum der Kreisstraße ein größerer Abstand

vorgegeben, um den aus Lärmschutzgründen mit 15 m geforderten Mindestabstand der wohnbaulichen Nutzung gegenüber dem Fahrzeugverkehr gewährleisten zu können.

Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum. Um aber eine gestalterische Beeinträchtigung der Straßenräume durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, in diesen Bereichen (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Ausgenommen sind dabei befestigte Zufahrten und Zugänge sowie Einfriedungen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.4).

Entsprechende Anlagen sind dagegen im Bereich der Abstandsflächen möglich, die von Flächen mit Festsetzungen für eine Bepflanzung umgeben sind oder die an vorhandene Grünstrukturen auf den benachbarten Grundstücken angrenzen. Hier wird durch die umgebende Bepflanzung eine Abschirmung gewährleistet. Insgesamt wird so die in diesem Bereich von Tüla vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit aufgegriffen.

5.5 Garagen und offene Kleingaragen

Ergänzend zu den Regelungen für die straßenseitigen Abstandsflächen (vgl. Kap. 5.4) wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m einhalten müssen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.5*). Durch diesen Abstand wird erstens Sorge dafür getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine verbesserte Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird.

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt einerseits aus östlicher Richtung über den Straßenzug *Schwerinsfeld*, andererseits besteht eine direkte Erschließung und eine verkehrliche Anbindung an die K 26 im Westen.

Gem. den zwischenzeitlichen Abstimmungen mit dem Landkreis Gifhorn wird der Beginn ihrer Ortsdurchfahrt zusammen mit der Ortstafel auf Höhe des nördlichen Randes des Baugebietes verlegt. Die Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist seitens der Gemeinde formlos bei dem Tiefbaubetrieb des Landkreises Gifhorn zu beantragen. Damit wird die zukünftige Einmündung der *Planstraße* in die Kreisstraße ermöglicht, wobei im Rahmen der Ausbauplanung eine entsprechende Einsehbarkeit aus dem Trichter in die bestehende Fahrbahn der K 26 zu gewährleisten ist.

Aufgrund des geradlinig ausgebildeten Fahrbahnverlaufes der K 26 und wegen des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens kann im Einmündungsbereich von einem geringen Unfallrisiko ausgegangen werden, so dass eine gesonderte Linksabbiegespur bzw. ein entsprechender –streifen als verzichtbar anzusehen sind. Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 34 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) abzuschließen.

Voraussetzung für die OD-Verlegung im Zuge der K 26 ist die Schaffung eines Innerortscharakters. Da lediglich eine einseitige Bebauung geplant ist und das nördlichste Baugrundstück nicht direkt von der K 26 her erschlossen wird, ist die Ortsdurchfahrt ab der künftigen OD-Grenze auf einer Länge von mindestens 30 m ortseinwärts durch geeignete bauliche Maßnahmen an der K 26 hervorzuheben. Die Baumaßnahmen sind nach den Vorgaben des Landkreis Gifhorn auszuführen. Über den Bau und die Unterhaltung der im Bereich der K 26 geplanten Maßnahmen (Einmündung, Gehweg, Ortseingangsbereich, Entwässerung u. s. w.) sind mit dem Landkreis Gifhorn als Träger der Straßenbaulast entsprechende Vereinbarungen zu schließen. Zukünftig ggfs. erforderlich werdende Immissionschutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten des Landkreises, der von jeglichen aus der Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten freizuhalten ist.

Durch die neue Ausweisung der Ortsdurchfahrt entfällt die Festsetzung eines 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Streifens gem. § 24 NStrG. Die verminderte Fahrgeschwindigkeit ergibt zudem eine verringerte Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm, so dass die Wohnbebauung im zukünftigen Baugebiet relativ nahe an die Kreisstraße heranreichen kann (vgl. Kap. 3.2).

Im Osten bildet die bestehende Wendeanlage als westlicher Abschluss des Straßenraumes *Schwerinsfeld* die Anbindung an die hier gegebene Erschließung. Aufgrund der Überplanung der nördlich und südlich angrenzenden Flächen, die bislang teilweise dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht dienten, wurde auch diese Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II – 1. Änderung* mit in das Plangebiet einbezogen. Aufgrund des lediglich sehr schmal ausgebauten und deshalb wenig leistungsfähigen Verkehrsweges wird die Straße *Schwerinsfeld* allerdings nur mit einem *Fuß- und Radweg* mit dem Straßenraum der *Planstraße* verbunden, welche die wesentliche **innere Erschließung** des Baugebietes gewährleistet.

Ausgehend von ihrer Einmündung in die Kreisstraße verläuft die *Planstraße* über eine Länge von rd. 60 m in östlicher Richtung bis zu einem Einmündungsbereich, von wo aus sie über eine Länge von rd. 400 m eine ringförmige Anlage aufweist. Der öffentliche Straßenraum weist eine durchgängige Breite von 8,0 m auf und wird als *mischgenutzte Verkehrsfläche* niveaugleich bzw. barrierefrei ausgebaut. Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Fläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erzielt, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen zudem überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und insbesondere auch Fußgängern einen problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren

Wohnumfeld erreicht. Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten (vgl. Kap. 3.6).

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet gewährleisten eine flächenhafte (diffuse) Versickerung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers. Um eine ausreichende große Versickerungsfläche vorzuhalten, ergeben sich Beschränkungen hinsichtlich der Breite der ausgebauten Verkehrsfläche. Im westlichen Bereich ausgehend von der Einmündung in die Kreisstraße bis zur zentralen Gabelung beträgt die Ausbaubreite 5,5 m, die beidseitig von zwei 1,25 m breite Grünflächen umgeben sind. Im weiteren Verlauf reduziert sich die Ausbaubreite auf 5,0 m, wobei die Verkehrsfläche jeweils im Wechsel bis auf einen Abstand von 0,5 m an die umgebenden Grundstücke herangeführt wird. Damit ergibt sich auf der anderen Seite jeweils eine Breite von 2,5 m, die in erster Linie für die Versickerung zu Verfügung steht.

In zweiter Hinsicht werden im Verlauf des breiten Seitenstreifens in der *Planstraße* insgesamt mindestens 13 Parkplätze für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Anordnung soll dabei in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass der Verkehrsfluss und die Übersichtlichkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer auf der *Planstraße* weitgehend ohne Behinderungen durch parkende Fahrzeuge erfolgen können und dass mögliche Verkehrsgefährdungen minimiert werden. Um die Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, sind die Stellplatzflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.2*).

Um die erforderliche Versickerungsfläche von 950 m² im Straßenverlauf der *Planstraße* nicht durch private Zufahrten oder Zugänge einzuschränken, ergibt sich weiter die Maßgabe, dass pro Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig ist. Ergänzend kann jeweils ein Zugang in der Breite von 1 m angelegt werden. Die Zufahrten und Zugänge sind dabei mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.3*).

Zu der gewünschten Strukturierung des Straßenraumes werden zudem mindestens 8 zu pflanzende, einheimische Laubbäume der Artenlisten 1 oder 2 (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte weisen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 6 m² auf. Damit finden im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Gartengrundstücke beiträgt. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*).

5.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet werden mehrere *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die straßenrechtliche bzw. verkehrsrechtliche Festlegung erfolgt in einem besonderen Verfahren.

Mit Ausnahme der Anbindung der *Planstraße* in die Kreisstraße nimmt der *Fuß- und Radweg F+R 1* den westlichen Randbereich des Plangebietes ein, der sich als östlicher Seitenbereich im Zuge der K 26 darstellt. Wie bereits beschrieben soll der vorhandene asphaltierte Radweg zu Gunsten eines neuen, 2,5 m breiten Fuß- und Radweges aufgegeben und in seiner Lage um einen Meter nach Osten verschoben werden. Dabei ist der aus sieben Hochstämmen bestehende Baumbestand zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während die anliegenden beiden nördlichen privaten Grundstücke keine Zugänglichkeit von der Kreisstraße aus aufweisen dürfen (vgl. Kap. 5.8), sind für die drei südlichen Grundstücke entsprechende Zufahrten und Zugänge möglich. Um die erforderliche Versickerungsfläche im Straßenverlauf der Kreisstraße nicht übermäßig einzuschränken, ergibt sich die Maßgabe, dass pro Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig ist. Ergänzend kann jeweils ein Zugang in der Breite von 1 m angelegt werden. Die Zufahrten und Zugänge sind dabei mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.4*).

Die im Osten des Plangebietes liegende Fläche *Fuß- und Radweg F+R 2* stellt eine Verbindung zwischen dem Straßenraum der *Planstraße* und der Straße *Schwerinsfeld* dar. Der insgesamt 4,5 m breite Straßenraum soll zwar in einer Breite von 3,0 m befestigt werden; allerdings ist grundsätzlich keine Befahrung mit Kraftfahrzeugen erlaubt, um einen unerwünschten Durchgangsverkehr zu unterbinden. Eine Befahrung für Einsatz- oder Rettungsfahrzeuge soll aber ermöglicht sein (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.5*). Absperrmaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr sind so herzustellen, dass sie für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge geöffnet werden können (Feuerwehr-Dreikant, Niedersachsenschlüssel, etc.).

Ergänzend zu dem Parkraumangebot im Verlauf der *Planstraße* schafft der *Parkplatz P1* insgesamt weitere 7 Parkplätze, die in Queraufstellung erschlossen werden. Gleichzeitig werden aber auch 7 Parkplätze zum bestehenden Wendebereich im Osten des Plangebietes hin ausgerichtet, die zukünftig für den ruhenden Verkehr im Zuge der Straße *Schwerinsfeld* zur Verfügung stehen sollen. Aufgrund der geringen Straßenraumbreite stehen dort derzeit kaum entsprechende Flächen zur Verfügung. Um eine Befahrung des Parkplatzes im Sinne einer Verbindung zwischen *Planstraße* und der Straße *Schwerinsfeld* zu unterbinden, sind die beiden Stellplatzflächen durch eine bepflanzte Grünfläche zu trennen, die gleichzeitig der Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers dient. Die befestigten Flächenanteile sind dabei mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.6*).

Auch der *Parkplatz P2*, der im Südosten des Plangebietes insgesamt 9 weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr bietet, trägt zu einer Entlastung des Parkdruckes im Zuge der Straße *Schwerinsfeld* bei. Dabei sind auch hier Flächenanteile für die Versickerung des Oberflächenwassers als Grünfläche auszubilden; abgesehen von einem markierten Fußweg ist die Befestigung zudem versickerungsfähig herzustellen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.7*).

Ausgehend von der Fläche *Parkplatz P2* wird südlicherseits zudem die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg F* festgesetzt, die eine direkte Verbindung zu dem sich unmittelbar anschließenden Grundstück des bestehenden öffentlichen Spielplatzes am *Fasanenweg* ermöglicht. Der

Gehweg soll eine Breite von max. 2,0 m aufweisen und gegenüber einer Befahrung gesichert sein. Die umgebenden Grünflächen dürfen keinen Gehölzbewuchs aufweisen, weil sich die Fläche im Verlauf einer Beregnungsleitung befindet, die westlich und östlich im bestehenden Bebauungsplan Schwerinsfeld II – 1. Änderung als öffentliche Grünfläche deklariert wurde (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.8*).

5.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für die beiden Grundstücke, die unmittelbar nördlich und südlich der Einmündung der *Planstraße* in die Kreisstraße liegen, wird im Übergang der zukünftigen privaten Grundstücksfläche zum westlich verlaufenden Straßenraum ein *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt* (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Die Anbindung dieser Grundstücke ausgehend vom hier westlich angrenzenden übergeordneten Straßenraum wird vermieden, um im Bereich der Straßeneinmündung keine weiteren Fahrbeziehungen zu entwickeln, die womöglich die Übersichtlichkeit und den sicheren Verkehrsfluss im Zuge der Kreisstraße beeinträchtigen könnten. Dabei wird auch die Nähe der zukünftigen Ortseinfahrt berücksichtigt, auf deren Höhe oftmals noch leicht überhöhte Geschwindigkeiten gefahren werden. Für die beiden betroffenen Grundstücke der Baufelder WA 1 bzw. WA 3 ergeben sich dadurch keine gravierenden Nachteile, weil sie direkt über die Planstraße erschlossen werden können.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht erforderlich ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde auch von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

Im gesamten nördlichen Rande des Plangebietes ist im Übergang zur umgebenden Kulturlandschaft eine 12 m breite Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Im Nordosten ist eine gleichartige, aber lediglich 5 m breite Fläche vorgegeben. Damit soll eine Eingrünung des Baugebietes und ein angemessener Übergang in die umgebende Landschaft erreicht werden. Gleichzeitig schwächt die Bepflanzung mögliche Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden des neuen Baugebietes ab.

Neben der landschaftlichen Einbindung gewährleisten die Flächen die notwendige Kompensation für die durch das neue Baugebiet überplanten Ausgleichsflächen, die sich zunächst im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II – 1. Änderung* befanden (vgl. Kapitel 3.3).

Beide Flächen werden als Grünland mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung angelegt, um einen hochwertigen Lebensraum auszubilden. Da die *Teilfläche II* in ihrem 5 m breiten Verlauf eine Beregnungsleitung aufnimmt, darf sie keine Gehölzstrukturen aufweisen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.1). Auch die *Teilfläche I* weist im Nordosten über eine Länge von 50 m den Verlauf einer Beregnungsleitung auf. Die geplanten Gehölzpflanzungen müssen hiervon einen Abstand von mind. 5 m aufweisen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.2).

Auf der *Teilfläche I* ist ergänzend die Pflanzung von mind. 20 Obstgehölzen alter, heimischer Arten vorgesehen. Um eine traditionell dörflich charakteristische Struktur auszubilden, sollte die Obstbäume in unregelmäßigen Abständen in der Reihe und hinsichtlich des Abstandes zu den Baugrundstücken gepflanzt werden. Eine naturnahe, extensive Bewirtschaftung ist dabei durch Beschränkungen der Mahd und durch Verzicht auf Dünger und Pestizide zu gewährleisten. Dabei ist die Unterhaltung der dem Acker zugewandten Gehölze sicher zu stellen, damit weder herüberwachsende Äste, Wurzelwerk noch Schattenwurf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigen bzw. zu Ertragseinbußen führen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.2).

5.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im Verlauf der *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft II* ein Leitungsrecht festgesetzt. Die kommunale Parzelle, die als Ruderalstreifen zu entwickeln ist, nimmt eine für die örtliche Landwirtschaft wichtige Beregnungsleitung auf. Eine Überbauung dieses Bereiches ist damit nicht möglich; eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist nicht zulässig (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.1*). Auch im nordöstlichen Bereich der *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft I* wird eine *Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche* ergänzt, um den Bestand der hier verlaufenden Beregnungsleitung zu sichern. Die *Textliche Festsetzung Nr. 4.2* regelt dazu ergänzend, dass die vorgesehene Bepflanzung einen Mindestabstand von 5 m aufweisen muss.

5.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der westlich angrenzenden K 26 ergibt sich gem. der schalltechnischen Untersuchung für den westlichen Bereich der Baufelder WA 1 und WA 3 die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 3.2). Der westliche Grundstücksstreifen der beiden Baufelder ist entsprechend als *Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* gekennzeichnet und wird ergänzend mit *Vorbelastung durch Verkehrslärm* bezeichnet (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3.1*).

Da gem. der DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, werden hier in Bezug auf besonders schutzbedürftige Räume Vorgaben zur Grundrissorientierung gemacht. Schlaf- und Kinderzimmer sollten möglichst auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden; oder aber sie werden auf der Westseite liegend mit einer fensterunabhängigen Lüftung ausgestattet. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3.2*).

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmungen der Baukörper bzw. durch die Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert, kann in dem mit *Vorbelastung Verkehrslärm* gekennzeichneten Bereich von diesbezüglich angeführten Maßgaben abgesehen werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3.3*)

Um Terrassen und sonstige Freisitze auf den Grundstücken angemessen nutzen zu können, wird innerhalb der mit *Vorbelastung durch Verkehrslärm* gekennzeichneten Bereiche empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den der Lärmquellen abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude ausreichend geschützt sind (vgl. *Hinweis Nr. 3*).

5.12 Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem zum Straßenraum ausgerichteten entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden erschließenden Straßenraumes, deren Höhenlage sich an der vorhandenen Topographie orientiert.

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Zu den umgebenden *Verkehrsflächen* ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.6 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten

Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

Straßenraum

2.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenfläche ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 *Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage* zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.2 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 13 befestigte Stellplätze in Längsaufstellung für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche weist eine Mindestfahrbahnbreite von 5,0 m auf. Die den ausgebauten Straßenraum der *Planstraße* umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.3 Die über die *Planstraße* erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m aufweisen. Ergänzend ist jeweils ein Zugang in der Breite von 1,0 m zulässig. Die Oberflächen der Zufahrten und Zugänge sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen.

2.4 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg F+R 1* wird ein kombinierter Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m neu hergestellt. Die ausgehend von der Kreisstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m aufweisen. Ergänzend ist jeweils ein Zugang in der Breite von 1,0 m zulässig. Die Oberflächen der Zufahrten und Zugänge sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen. Die bestehenden Straßenbäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.5 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg F+R 2* darf in einer maximalen Breite von 3 m befestigt werden. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist lediglich für Einsatz- oder Rettungsfahrzeuge zulässig. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen.

2.6 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Parkplatz P 1* dient der Anordnung von insgesamt 14 Stellplätzen, die in einer durch eine Grünfläche getrennten Anlage von zwei Reihen einerseits von der *Planstraße* und andererseits von der Straße *Schwerinsfeld* erreicht werden. Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen. Die Grünfläche ist mit Gehölzen der Artenlisten 1-3 (vgl. Empfehlungen) so zu bepflanzen, dass eine Überfahrung der Grünfläche ausgeschlossen wird. Die verbleibende Grünfläche ist als Scherrasenfläche anzulegen.

2.7 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Parkplatz P 2* sind 9 Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen. Die umgebenden Flächen sind als Scherrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 (vgl. *Empfehlungen*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch ergänzende Hinweise zur Baumbepflanzung unter 2.1).

2.8 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fußweg F* darf in einer Breite von max. 2 m mit einem Gehweg ausgestattet werden, der den nördlich gelegenen Parkplatz mit dem südlich gelegenen Spielplatz verbindet. Die umgebenden Flächen sind als extensives Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Lärmpegelbereiche

3.1 Die gekennzeichneten *Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* unterliegen einer *Vorbelastung durch den Verkehrslärm* der westlich angrenzenden Kreisstraße K 26.

3.2 Innerhalb des mit *Vorbelastung durch Verkehrslärm* gekennzeichneten Teilgebietes sollten die Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden. Alternativ ist für derartige schutzbedürftige Räume an der Westfassade der Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme gem. VDI 2719 vorzusehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein entsprechender Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Grünordnung

4.1 Die *Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft I und II* sind als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Tüla. Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neueinsaats darf nicht erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6., die 2. Mahd nach dem 01.09., erfolgen. Auf den Flächen ist der Einsatz von Düngern und Pestiziden nicht zulässig. Die Beweidung, das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) und von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

4.2 Die *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft I* ist ergänzend unter Beachtung der Wuchseigenschaften in unregelmäßigen Abständen in der Reihe und zur südlichen Grundstücksgrenze einreihig mit insgesamt mind. 20 Obstgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Tüla. Dabei sind alte, regionaltypische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldparmäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm,

Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux; Zwetschge; Kirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden.

Die Neupflanzungen sind mit Baumpfählen vorzunehmen und gegen Wildverbiss zu sichern. Der fachgerechte Erziehungsschnitt und der anschließende Erhaltungsschnitt der Obstgehölze sind zu gewährleisten. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einfriedung ist mit einem Weidezaun möglich. Im Nordosten müssen die geplanten Gehölzpflanzungen einen Abstand von mind. 5 m zum Trassenverlauf der Beregnungsleitung aufweisen.

4.3 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben. Alternativ wird bis zum Baubeginn das Schwarzhalten der überplanten Ackerflächen durch regelmäßiges Grubbern vorgegeben.

4.4 Als Kompensation für die im Plangebiet verdrängten Reviere der Offenlandbrüter wird auf den Flurstücken 14, 23 und 26/4 in der Flur 10 der Gemarkung Tüla auf einer insgesamt 5.000 m² großen Fläche die vollständige Entnahme der Gehölze vorgesehen. Ein Neuaufwuchs ist durch eine jährliche Unterhaltung zu unterbinden. Im Abstand von zwei Jahren ist die Fläche jeweils wechselweise etwa zur Hälfte als Schwarzbrache oder andere adäquate, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Pflegemaßnahmen herzurichten. Die Fläche ist bis zu der dem Baubeginn folgenden Brutzeit entsprechend anzulegen und mit Eichenspaltpfählen gegenüber den benachbarten Ackerflächen abzugrenzen.

6 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der *Unteren Denkmalschutzbehörde* oder dem *Kreisarchäologen* gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Innerhalb des mit *Vorbelastung Verkehrslärm* gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

7 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw.

heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B.

die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Deshalb und mit Blick auf die Lage des neuen Baugebietes in einem eher heterogen geprägten baulichen Umfeld leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Planungsgebiet soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die Umgebung ist vor allem durch die in den vergangenen 30 Jahren ergänzend entstandene Wohnbebauung geprägt, die ganz überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einem steilen, oftmals ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den *Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2* verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Tüla das steile Satteldach sowie das steile Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Minstdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren.

Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den anderen neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im baulichen Umfeld flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur

durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Damit verbinden sich allerdings Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines *nassen* Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortstypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Randbereich soll die Wahrnehmung des hier geplanten Pflanz- bzw. Ruderalstreifens nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Sofern zu den *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* eine Einfriedung als notwendig erachtet wird, soll diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten oder mit Steinen ausgefüllten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Tüla erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht aber noch immer als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen der *Allgemeinen Wohngebiete* des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III* im Ortsteil Tüla der Gemeinde Tüla.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.2 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Die Einfriedungen der mit ihren Baufeldern an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Sofern eine Grundstückseinfriedung zu den beiden *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* am nordöstlichen und am nördlichen Rand des Baugebietes vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von Gartenflächen mit Schotter oder Steinen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III*, Gemeinde Tüla, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Tüla an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht und wird ausgehend von den Straßenräumen *Schwerinsfeld* und *Hauptstraße* in das Plangebiet erweitert. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem zuständigen Versorger, der *Gasversorgung im Landkreis Gifhorn (GLG) / Wolfsburg*, abzustimmen. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen; bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen).

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die LandE Stadtwerke Wolfsburg (LSW) Netz GmbH & Co KG / Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den erschließenden Straßenraum der Kreisstraße, der *Planstraße* und der Straße *Schwerinsfeld*. Die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen bedürfen des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen ist das Merkblatt der LSW zu beachten. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk die Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen; bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen). Am südöstlichen Rande des zentralen Einmündungsbereiches der *Planstraße* ist die Errichtung eines Kabelverteilerschranks notwendig. Die entsprechende Stromverteilungsplanung liegt der Erschließungsplanung vor. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist der vor Ort zuständige Netzmeister zu informieren und entsprechende Schutzmaßnahmen abzustimmen. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Eine weitere Planauskunft erfolgt unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/>.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßenräume *Hauptstraße* bzw. *Schwerinsfeld* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Von hier aus erfolgt eine Verlegung über den Straßenraum der *Planstraße* für die zukünftige Bebauung auf den privaten Grundstücken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung. Weitere Maßgaben ergeben sich durch Beteiligung des unter dem Stichwort *Stromversorgung* genannten Netzmeisters. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist

zu beachten. Im Auskunftsbereich können zudem Versorgungsanlagen liegen, die nicht in Rechtsträgerschaft des oben aufgeführten Unternehmens liegen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Die Anschlussmöglichkeit ist ausgehend von der Hauptleitung im Straßenraum der Straßen *Schwerinsfeld* und *Hauptstraße* möglich.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Gemäß § 41 (1) NBauO muss eine ausreichende Wassermenge für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen wird auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen. Nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für die jeweiligen Baugebiete festgelegt.

Die nach der Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Die Löschwasserversorgung setzt sich zusammen aus Entnahmestellen für den Erstangriff (z.B. Hydranten im Nahbereich der Objekte) und aus Entnahmestellen, die sich in einem Löschbereich befinden.

Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich können folgende öffentliche Einrichtungen anerkannt werden: 1. Über- und Unterflurhydranten nach DIN 3221 u. 3222; 2. Löschwasserteiche nach DIN 14210; 3. Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220; 4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230. Weitere Löschwasserentnahmestellen (natürliche und künstliche Wasserreservoirs) können durch Einzelfallprüfung anerkannt werden.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom neuen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- oder Samtgemeindebrandmeister festzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom *Wasserverband Vorsfelde und Umgebung / Wolfsburg* betriebene Schmutzwasserkanalisation, die sich im Straßenraum der *Hauptstraße* und im Verlauf der Straße *Schwerinsfeld* befindet und in die zentrale Kläranlage von Tüla überleitet. In der *Planstraße* wird ein daran anzuschließender Schmutzwasserkanal verlegt. Damit die private Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband auf jedem Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist, bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Oberflächenwasserbeseitigung

Aufgrund der im Baugebiet dominierenden Sandböden werden die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand in den überwiegenden Bereichen erfüllt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rügen. Seitens der *LandE Stadtwerke Wolfsburg (LSW) Netz GmbH & Co KG* sind hierfür die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone und der Erlass einer Schutzgebietsverordnung beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone III B*, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur noch beschränkt zulässig oder sogar untersagt werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Somit muss das im Bereich des öffentlichen Straßenraumes anfallende Oberflächenwasser innerhalb des betreffenden Straßenraumes flächenhaft bzw. diffus zur Versickerung gebracht werden, weil für die Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist.

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.6*).

Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 138 zu berücksichtigen ist. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der *Unteren Wasserbehörde* des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn und wird für das Plangebiet im Zuge der *Hauptstraße*, der *Planstraße* und der *Straße Schwerinsfeld* sichergestellt. Die Nutzer des jeweiligen Grundstückes haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter bis 6.00 Uhr im Seitenbereich des entsprechenden Straßenzuges bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung: Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung: Für die Erschließung des Baugebietes ist die Anlage der bislang nicht vorhandenen *Planstraße* erforderlich. Außerdem ist der östliche Straßenseitenraum der Kreisstraße K 26 in Abstimmung mit dem Landkreis neu herzustellen. Für die Erstellung der *Öffentlichen Verkehrsflächen* (incl. der *Flächen mit besonderer Zweckbestimmung*) sowie der *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 800.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasser- und für den Regenwasserkanal, die in Höhe von ca. 200.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 5000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 200.000 €, anzusetzen. Sofern durch die Erschließung des Baugebietes Drainagen etc. angeschnitten werden oder verlegt werden müssen, sind diese kostenfrei für die angrenzenden Flächeneigentümer herzustellen, soweit das Plangebiet mit den angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in einem Drainagesystem liegt.

Die gesamten Herstellungskosten werden zunächst von dem Erschließungsträger getragen und von ihm auf die (neuen) Eigentümer der im Plangebiet liegenden privaten Grundstücksflächen umgelegt. Die leitungsgebundene Infrastruktur wird parallel dazu im Auftrag der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger verlegt. Dabei sind die in Kap. 12 Ver- und Entsorgung zusammengefassten Maßgaben im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger zu gewährleisten bzw. weiter abzustimmen. Der öffentliche Straßenraum wird mit seiner Ausstattung (Verkehrswege incl. Fuß- und Radweg an der Kreisstraße, Straßenbeleuchtung, Rasenbankettstreifen) zusammen mit den *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* nach der Fertigstellung der Gemeinde Tüla übereignet. Dazu erfolgt ein gemeinsamer Abnahmetermin. Die Fläche zur Kompensation des Artenschutzes stellt die Gemeinde zur Verfügung; die erforderlichen Arbeiten zur Freimachung und die jährlichen Unterhaltungsarbeiten werden seitens des Vorhabensträgers gegenüber der Gemeinde monetär ausgeglichen (Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger).

Baugrund: Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt vor; die Ergebnisse sind in Kap. 1.3 sowie in Kap. 3.1 Konzeption zusammengefasst dargestellt. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein. Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist daher durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermindern oder zu vermeiden, ergeben sich folgende allgemeine Hinweise: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Tüla am 17.05.2017 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.05.2017. Am 13.03.2019 wurde das Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Am 19.02.2020 hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.02.2020 – 31.03.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 06.05.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Tüla den Bebauungsplan *Schwerinsfeld III* (gleichzeitig 2. *Änderung Schwerinsfeld II*) beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.05.2020 im Amtsblatt Nr. 5 des Landkreises Gifhorn. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Tüla, den 04.06.2020

gez. Zenk

Bürgermeister

Siegel