

Gemeinde Tülau  
Samtgemeinde Brome  
Landkreis Gifhorn

**Bebauungsplan *Vor dem Hagen***

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB:

*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

**Begründung**

**Satzung**

Tülau, 23.10.2021

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 .....	9
2	Zum Verfahren .....	9
3	Städtebauliche Planung .....	11
3.1	Planerische Konzeption.....	11
3.2	Mögliche Konfliktsituationen.....	13
3.3	Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf .....	14
3.5	Nutzungsbeispiel.....	17
4	Flächenbilanz .....	18
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Bauweise .....	21
5.4	Baugrenze .....	21
5.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung .....	22
5.6	Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung .....	23
5.7	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	23
5.8	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	23
5.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	23
5.10	Textliche Festsetzungen .....	24
6	Hinweise.....	26
7	Empfehlungen .....	27
8	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung .....	27
9	Ver- und Entsorgung .....	31
10	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	35
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten .....	37

Anlagen:

- Potentialabschätzung B-Plan Tüla u (*Biodata*, Braunschweig 2021)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan *Schwerinsfeld III* in der Gemeinde Tüla u (*GeräuscheRechner*; Hildesheim 2019)

## **1      Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021) 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 Tülau mit ihren Ortsteilen Tülau 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. Laut den Daten aus dem Jahr 2019 leben 1.415 Einwohner in der Gemeinde, davon 1.004 Einwohner im Ortsteil Tülau.

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.

Nachdem die bauliche Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* im Nordosten von Tüla vor einigen Jahren abgeschlossen wurde, wird derzeit das Gebiet des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III* im Norden der Ortslage bebaut. Hier wird z.Z. eine Anzahl von ca. 40 Baugrundstücken erschlossen, die in den meisten Fällen eine Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit aufweisen werden.

Außerdem hat die Gemeinde bestehende Potentiale für eine *Innenentwicklung* bzw. Nachverdichtung geprüft, als deren Folge zeitgleich das Baugebiet *Im Hög* im Ortsteil Voitze entsteht. Auf einer unbebauten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage wird auf insgesamt fünf Grundstücken eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht.

Um der anhaltenden Nachfrage entsprechen zu können, sieht die Gemeinde mittelfristig eine ergänzende bauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand vor. Diese soll sich in ein- bis zweizeiliger Form westlich der K 26 ergeben und dabei ausgehend von der Altbebauung (etwa auf Höhe der derzeit noch bestehenden Ortstafel) auf gesamter Länge gegenüberliegend zum derzeit neu entstehenden Baugebiet *Schwerinsfeld III* erstrecken.

Damit wird auch der Anforderung des Landkreises entsprochen, in diesem Abschnitt den Straßenraum der K 26 in die dörfliche Bebauung miteinzubeziehen. Insbesondere der entsprechend beabsichtigte Ausbau der Nebenanlagen (mit Bordanlagen und Fußwegen) und ein damit verbundenes Verkehrsverhalten haben die bereits beschlossene Verlängerung der Ortsdurchfahrt und die Verlagerung der Ortstafel an den neuen nördlichen Siedlungsrand begründet.

Mit Blick auf die bereits in der Realisierung befindlichen ca. 45 neuen Baugrundstücke ergibt sich hinsichtlich der Ausweisung von weiteren Flächen allerdings eine wesentliche Beschränkung. Mit der sog. *Eigenentwicklung* gibt der Regionalverband Großraum Braunschweig einen Rahmen für eine verträgliche Siedlungsentwicklung vor. 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 rd. 1500 Einwohnern für einen Zeitraum von 10 Jahren ein Ansatz von  $1500 / 100 \times 3,5 \times 10 = 52,5$  Wohneinheiten.

Insofern könnten bis zum Jahr 2026 noch weitere 7-8 Wohneinheiten geschaffen werden. Deshalb sieht die Gemeinde innerhalb dieses Zeitraumes keine weitere großflächige wohnbauliche Entwicklung vor. Lediglich kleinere bauliche Ergänzungen sollen in der Zwischenzeit ermöglicht werden, worunter auch die hier überplante Fläche fällt. Der ausschlaggebende Wunsch der Grundstückseigentümer zur Entwicklung von Bauland erweist sich dabei konform mit der seitens der Gemeinde beabsichtigten o.a. baulichen Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes und stellt quasi einen ersten Entwicklungsschritt dar.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das insgesamt 7.690 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Tüla und umfasst die Flurstücke 6/6 und 4. Die Fläche erstreckt sich unmittelbar westlich der K 26, die hier

derzeit noch außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt verläuft. Bereits in Kap. 1.1 wurde beschrieben, dass nach Abschluss der Erschließungsarbeiten für das neu entstehende Baugebiet *Schwerinsfeld III* die nordwärtige Verlängerung der Ortsdurchfahrt mit gleichzeitiger Verlagerung der Ortstafel seitens des Landkreis Gifhorn vorgenommen wird.

Insofern wird das hier beplante neue Baugebiet östlicherseits zukünftig durch die Ortsdurchfahrt Tüla im Zuge der K 26 tangiert. Ausgehend von der Fahrbahnkante wird der westliche Straßenseitenraum auf einer Breite von 4 m in den Geltungsbereich einbezogen, um seine neue Gliederung zu reglementieren und die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zu sichern. Der prägende alte Baumbestand (Winterlinden) soll dabei erhalten bleiben.

Das Flurstück 4 nimmt etwa die nördliche Hälfte des Plangebietes ein und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Getrennt durch einen privat angelegten Feldweg schließt sich im Norden ausgedehntes Ackerbauland an.

Westlich ist dem Plangebiet eine als Wiese und Weide genutzte Grünlandfläche vorgelagert, die einer Pferdehaltung (mit etwa 5 Tieren) unterliegt. Abgeschirmt durch eine Koniferenreihe befinden sich unmittelbar westlich des Flurstücks 4 zwei Wirtschaftsgebäude, die entsprechend als Lager und als Pferdestall dienen. Der historische Ortskern mit vereinzelt noch landwirtschaftlich ausgerichteten Betrieben erstreckt sich in einer Entfernung von mind. 100 m südwestlich des Plangebietes. Die umgebenden Grünflächen erweisen sich dabei als charakteristisch für die rückwärtigen Hofflächen des alten Rundlingsdorfes.

#### **Plangebiet (markiert) im Luftbild (Quelle *geolife*)**



Das Flurstück 6/6 stellt sich ebenso als Grünlandfläche dar, die in ihrem östlichen Teilbereich einer intensiven Nutzung als Rasenfläche unterliegt. Dagegen ist der westliche Teilbereich durch einen dichten, etwa 30 Jahre alten Laubgehölzbestand geprägt. Beide Teile waren bisher dem südlich angrenzenden Grundstück im Bereich der Flurstücke 6/2 sowie 6/7 zugeordnet, das sich durch eine großzügige Gartenanlage und einen markanten Baumbestand auszeichnet. Erschlossen über eine lange Zufahrt befindet sich das vor rd. 3 Jahrzehnten errichtete Wohnhaus in einem Abstand von rd. 50 m zum Straßenraum der östlich verlaufenden Kreisstraße. Ursprünglich bildeten die Flurstücke 6/2, 6/6 sowie 6/7 eine Einheit mit der südlich angrenzenden, heute ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle des Rundlingsdorfes.

### 1.3 Entwicklung des Planes

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist das Samtgemeindezentrum Brome als *Grundzentrum* dargestellt, das sich mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer Entfernung von rd. 4 km östlich von Tüla u / 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.

Vor allem über die K 26 ist Tüla u 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 u bzw. Voitze und Brome violett gestrichelt verzeichnete *Eisenbahnstrecke* (zwischen Wittingen und Rühren) ist mittlerweile entwidmet.

Im Unterschied zur Gemarkung des benachbarten Voitze unterliegen die um Tüla u gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen keiner Funktion als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*. Dagegen sind die senkrecht in Grün dicht schraffierten Niederungsflächen der *Kleinen Aller* westlich des Ortes als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Flußabwärts liegen, dunkelbau umrissen, *Vorranggebiete für den Hochwasserschutz*.

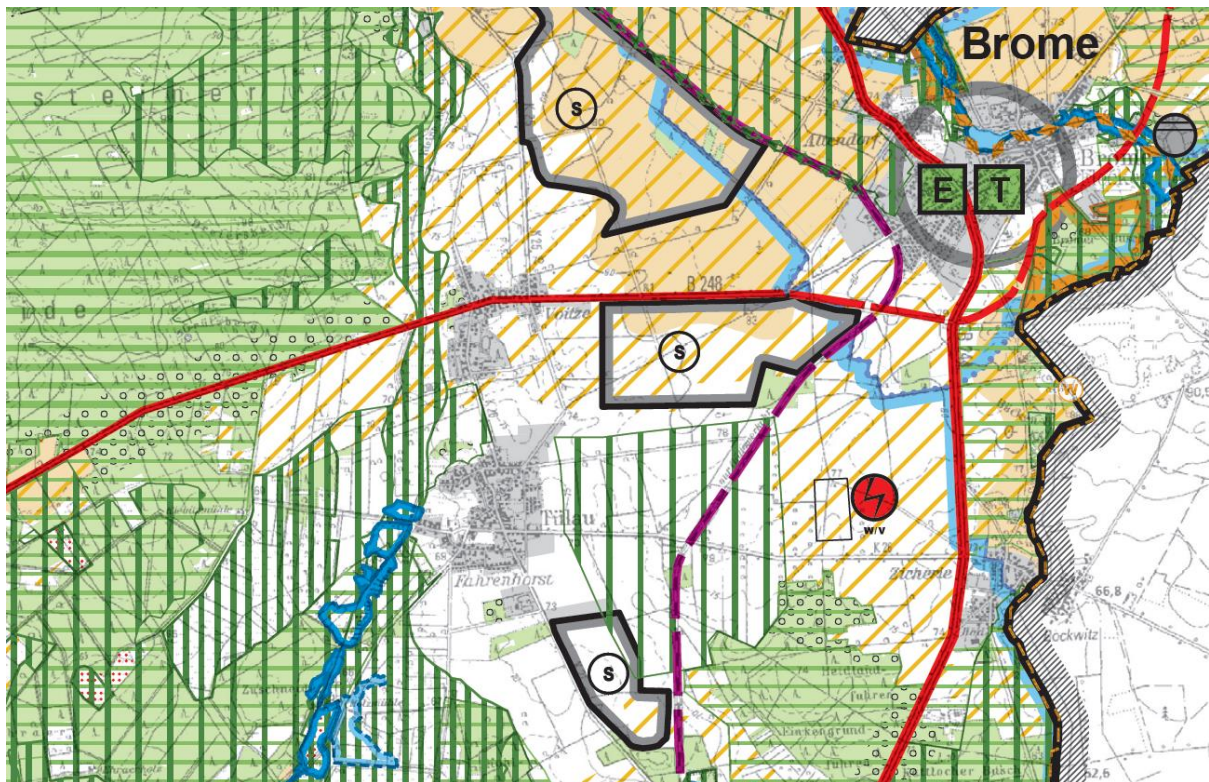
Weiter westlich, im Osten sowie im Nordwesten und damit unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen sich *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft* an, die aber im Gegensatz zum *Vorranggebiet* noch keinem rechtlich verbindlichen Schutzstatus unterliegen.

Mit der grauen Einfärbung ist die Ortslage Tüla u als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Der geplante Bereich ist dagegen nur teilweise entsprechend dargestellt; der überwiegende Flächenanteil im Norden weist danach keine gezielte Funktionszuweisung auf.

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.



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



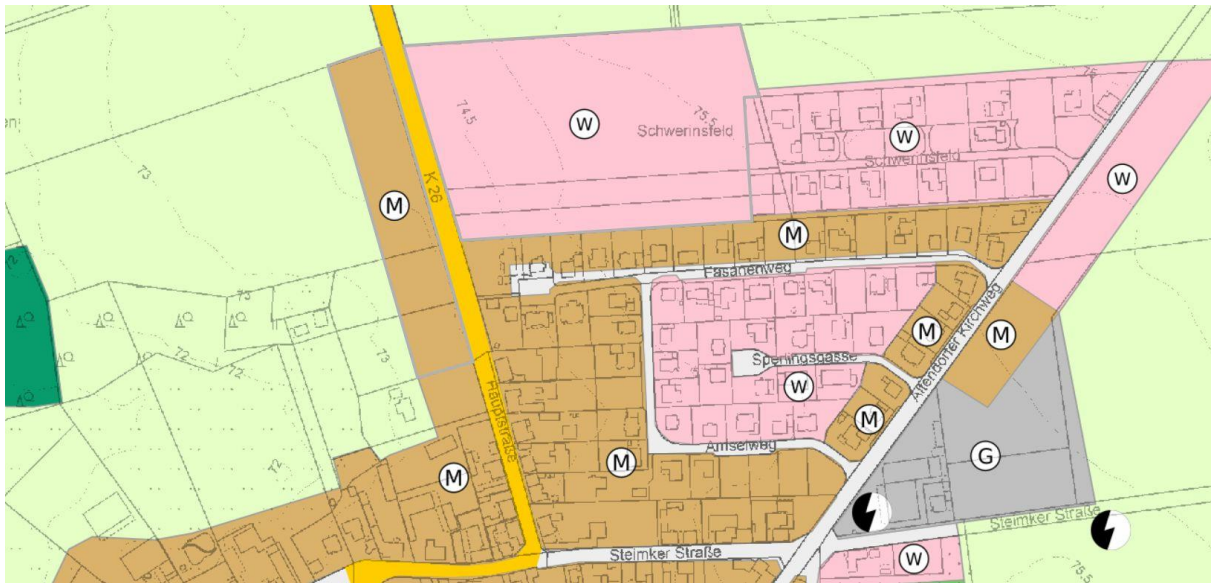
Nord- und südöstlich von Tüla sind *Vorbehaltsfläche für die Rohstoffgewinnung / Sand* gekennzeichnet. Weiterhin ist das Gemeindegebiet großflächig als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* ausgewiesen. Die Ausweisung als *Wasserschutzgebiet* für das entsprechende *Trinkwassergewinnungsgebiet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

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 ca. 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 52,5 Wohneinheiten. Bereits in Kap. 1.1 wurde erläutert, dass die hiermit geplante Siedlungserweiterung – trotz der derzeit in der Realisierung begriffenen größeren Baugebiete - im Einklang mit der raumordnerischen Vorgabe steht.

Der in seiner 50. 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 teilweise auch Viehhaltung erfolgt. Zudem bestehen nur wenige gewerbliche Betriebe, so dass der überwiegende Bereich durch die Wohnnutzung geprägt ist.

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome

(ohne Maßstab; Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)



Im Süden, im Osten und im Norden weist Tüla jüngere Siedlungsgebiete auf, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Entsprechend der bestimmenden Nutzungsart sind diese in der Mehrzahl 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 von *Dorf-* oder *Mischgebieten* führte.

Im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für Tüla einerseits die wohnbauliche Entwicklung im Norden des Ortes dargestellt, die heute mit der Bebauung des Baugebietes *Schwerinsfeld III* entsprechend realisiert wird. Andererseits wurde im Nordwesten die *gemischte Baufläche* westlich der K 26 ergänzt, die in ihrem südlichen Abschnitt den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst.

Allerdings entspricht die hier vorgesehene Wohnfunktion nicht der Nutzungskategorie, die der Flächennutzungsplan darstellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes *Vor dem Hagen* 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.

Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt; ebenso bestehen keinerlei Hinweise auf Bodendenkmale.

Für das Plangebiet, in dem bisher kein Bergbau betrieben wurde, liegen nach den Unterlagen des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG) Erdölaltverträge vor, zudem können Grund-eigentümerrechte auf Salz bestehen (vgl. Kap. 10).



Eine Baugrunduntersuchung liegt für das Plangebiet bisher nicht vor. Mit Blick auf die südlich und östlich bestehende Bebauung lassen die Bodenverhältnisse aber eine Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers unter Beachtung der Lage innerhalb der *Trinkwasserschutzzone III B* des Wasserwerkes Rühren erwarten.

Am östlichen Rande innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar nördlich im privaten Feldweg verlaufenden Beregnungsleitungen, die für die örtliche Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Die Fläche im Plangebiet muss für Unterhaltungsarbeiten frei bleiben, solange noch eine landwirtschaftliche Nutzung auf den anliegenden Flächen erfolgt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.6). Die Benutzung des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges macht ggfs. Unterhaltungsarbeiten am Gehölzbestand auf der angrenzenden Fläche innerhalb des Plangebietes erforderlich.

#### **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. Mit der am 23.06.2021 beschlossenen Novellierung des BauGB wurde der zunächst mit Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 eingegrenzte Zeitraum zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens um weitere drei Jahre verlängert. Der Aufstellungsbeschluss muss dabei bis zum 31.12.2022 gefasst sein.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB setzt die Einhaltung folgender Kriterien voraus:

- Wie im vorliegenden Fall lagert sich die Fläche an eine 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 1.497,3 m<sup>2</sup> (4.278 m<sup>2</sup> *Allgemeines Wohngebiet* WA x 0,35 GRZ; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; 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 Plangebiet 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 zu diesem Zeitpunkt geltenden 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 o.a. veränderten Vorgaben gem. § 13b BauGB bis spätestens zum 31.12.2024 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 Arten-

schutz 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.

### **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 hier vorliegenden Verfahrens gem. § 13 b BauGB nachträglich anzupassen ist.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Gartenbaubetrieben oder Tankstellen 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*).

Die neuen Grundstücke sollen keine übermäßig flächenhafte Überbauung mit sich bringen, was zur Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.3*).

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf ein Maß von zwei begrenzt, zusätzlich werden zur höhen- bzw. maßstabsgerechten 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 nördlichen und östlichen Abstandsflächen nicht zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.4*).

#### Verkehrliche Anlagen

Das Wohnbaugebiet wird über Zufahrten direkt vom Straßenraum der klassifizierten Straße erschlossen. In diesem Bereich wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit infolge der Erschließung des Baugebietes *Schwerinsfeld III* absehbar auf max. 50 km/h reglementiert. Durch die Ausweisung der Ortsdurchfahrt entfällt die Festsetzung eines 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Streifens gem. § 24 NStrG.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird im Übergang zur Fahrbahn der K 26 eine insgesamt 5 m breite *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* ausgewiesen. Hier soll grundstücksseitig zukünftig ein 1,5 m breiter Fußweg entstehen. Die verbleibende, 3,5 m breite Fläche soll weiterhin als Straßenbegleitgrün ausgebildet werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Straßenbäume sollen erhalten bleiben oder bei notwendigem Abgang ersetzt werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*).

#### Baugrund und Oberflächenwasserableitung

Ein Baugrundgutachten liegt bisher nicht vor. Mit Blick auf die umgebend vorhandene Bebauung erweist sich aber das Bodensubstrat als gut für die Versickerung geeignet; so dass die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand als erfüllt betrachtet werden.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rügen. 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.

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. 1.5*).

### 3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist im Norden und Nordwesten 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).

Auch von der östlich dem Plangebiet vorgelagerten Pferdeweide mit dem Unterstand bzw. Stallgebäude verbinden sich potentielle Geruchsbelästigungen. Diesen steht allerdings die innere Strukturierung des Plangebietes mit der westlich dem Wohngebiet vorgelagerten Grünfläche bzw. der Fläche zum Erhalt der hier bestehenden Gehölzfläche entgegen. Insbesondere die somit geschaffene Distanz von mindestens 40 m zum Emissionsort schwächt die möglichen Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes aber auf ein kaum noch wahrnehmbares Maß ab.

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.

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. Bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld III* wurde ein *Schalltechnisches Gutachten* erstellt (*GeräuscheRechner*, Hildesheim 2019; vgl. Anlage) um das damalige 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 dort ebenso geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) gegenüber den schallschutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft geführt.

Da 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, wurde auf Höhe des Plangebietes zukünftig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt. Unmittelbar nördlich wurden dagegen weiterhin 100 km/h (PKW) bzw. 60 km/h (LKW) berücksichtigt.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgte auf Grundlage der *Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen* (RLS-90), wobei die zur Verfügung stehenden Verkehrsmengen von 1995 mit 10 % beaufschlagt wurden (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 errechneten sich für den westlichen Randbereich und damit in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum der K 26 Geräuschemissionen, die mit bis zu 6 dB(A) am Tage und mit bis zu 8 dB(A) in der Nacht die gem. DIN 18005 in einem *Allgemeinen Wohngebiet* zulässigen Orientie-



rungswerte für Verkehrslärm von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschritten. Diese Werte lassen sich entsprechend auch auf das hier beplante, unmittelbar westlich der K 28 angrenzende Baugebiet übertragen.

Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) gelten dabei 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 auch in dem hier beplanten Baugebiet auf *aktiven* Lärmschutz in baulicher Form einer Lärmschutzanlage am östlichen 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 das Baugebiet *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).

Aufgrund der heute einzuhaltenden Baubestimmungen insbesondere durch das am 01.11.2020 in Kraft getretene *Gebäudeenergiegesetz (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - GEG)* leiten sich keine weitergehenden Auflagen in Bezug auf die Außenbauteile ab. Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ergibt sich 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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefflugkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht geltend gemacht werden können.

### **3.3 Artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf**

Im Vorfeld der Beplanung wurde in Abstimmung mit der *Unteren Naturschutzbehörde* unter dem Aspekt des *Besonderen Artenschutzes* gem. § 44 BNatSchG eine faunistische Potentialabschätzung und eine Erfassung von Horst- und potentiellen Habitatbäumen im Plangebiet und dem relevan-

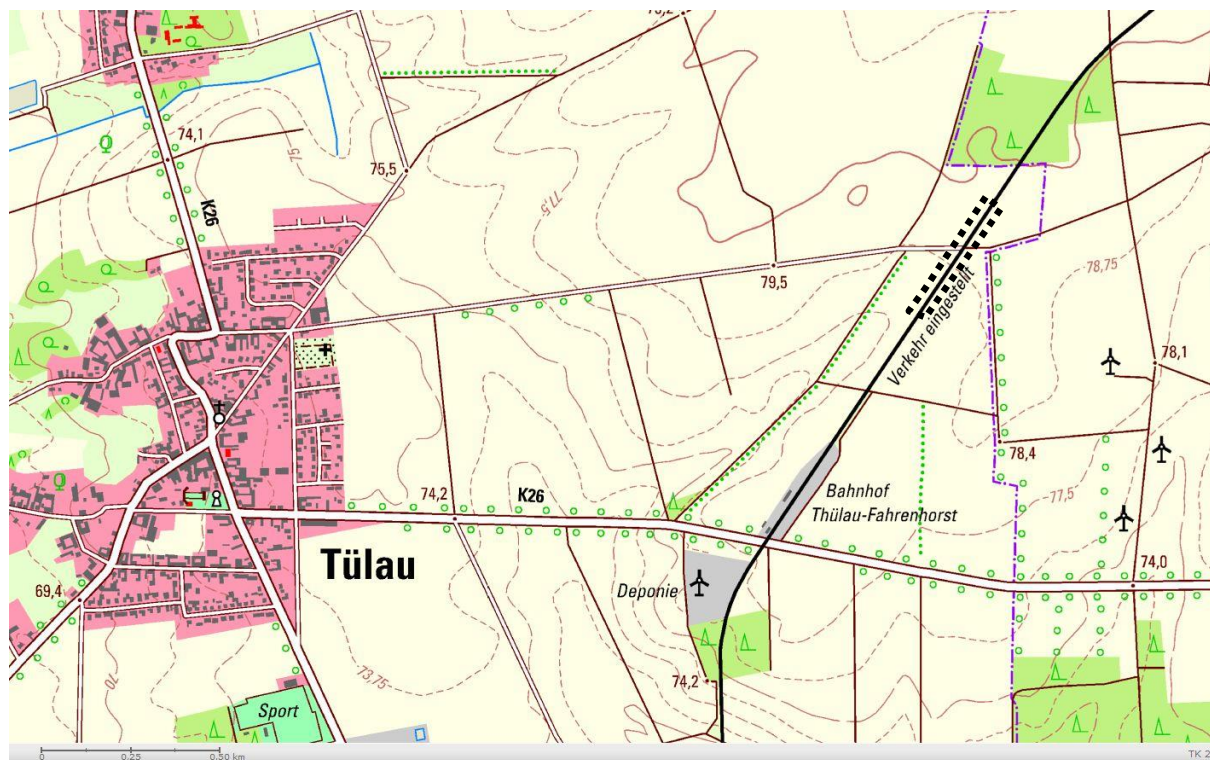
ten Umfeld durchgeführt.

Die **Potentialabschätzung B-Plan Tüla** (*Biodata*, Braunschweig 2021; vgl. Anlage) zeigt, dass aufgrund des jungen Alters von rund 30 Jahren nur zwei Bäume in dem Gehölzbestand des Plangebietes Quartierpotenzial aufweisen (Höhlenansatz durch Specht, ein Spaltenquartier mit Potenzial als Zwischen-/ Sommerquartier für Fledermäuse).

Bezüglich der Brutvögel wurden insgesamt die typischen Arten der Siedlungsrandbereiche, der Gehölze und der Feldflur festgestellt. Alle europäischen Brutvogelarten sind besonders geschützt. Darüber hinaus streng geschützte Arten (Mäusebussard, Turmfalke) wurden als Nahrungsgäste registriert. Aufgrund des Vorkommens von drei gefährdeten Arten (Star, Rauchschwalbe, Feldlerche) wird dem Plangebiet eine *mittlere Bedeutung* zugesprochen. Allgemein können die vorkommenden Vogelarten durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden. Insbesondere durch die geplante Bebauung im nördlichen Bereich auf der Ackerfläche kommt es jedoch auch zu einer Kulissenbildung für Brutvögel des Offenlandes, so dass von einem Habitat- und Revierverlust für Feldlerche und Schafstelze auch auf den hier angrenzenden Flächen auszugehen ist.

Für weitere faunistische Tiergruppen ist die Bedeutung des Plangebietes eher gering: Für Reptilien und Amphibien bieten sich gemäß der Potenzialabschätzung keine geeigneten Habitate; für die Insektenwelt ist lediglich die Ackerfläche bei Einsaat eines Blühstreifens als Nahrungshabitat von Belang. Bei Fledermäusen ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet von verbreiteten Arten (z.B. Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler) als Jagdhabitat genutzt wird.

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



Artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Habitatbäume mit Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätte können durch eine entsprechende Festsetzung zur Erhaltung des Gehölzbestandes im südwestlichen Bereich des Plangebietes vermieden werden (vgl. *Textliche Festsetzung Nr. 4.2*).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten durch Störungen von Brutvögeln während der Brutzeit wird eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, die von Anfang März bis 15. Juli 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 Habitat- und Revierverluste für Feldlerche und Schafstelze zu kompensieren, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche auf den Flurstücken 14, 23 und 26/4 in der Flur 10 innerhalb der Gemarkung Tüla u 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 - Rühren dar. Sie schließt unmittelbar nördlich an einen für den Bebauungsplan der Gemeinde Tüla u – *Schwerinsfeld III* als Kompensationsfläche entwickelten Abschnitt an.

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. 2022) 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 etwa 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 der bereits vorhandenen Kompensationsfläche und den umgebenden Ackerflächen über die Kompensationsfläche hinaus ein großräumiger Lebensraum für einheimische Vogelarten der Offenlandschaft geschaffen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.4*).

3.5 Nutzungsbeispiel



#### **4 Flächenbilanz**

<b>Bereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>versiegelt</b>	<b>unversiegelt</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (mit GRZ 0,35; max. Versiegelung Faktor 0,525*):	4.278 m <sup>2</sup>	2.246 m <sup>2</sup>	2.032 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg:	373 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen:	1.470 m <sup>2</sup>	-	1.470 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Zweckbestimmung Gartenland :	1.569 m <sup>2</sup>	-	1.569 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt:</b>	<b>7.690 m<sup>2</sup></b>	<b>2.394 m<sup>2</sup></b>	<b>5.296 m<sup>2</sup></b>

\* GRZ = Grundflächenzahl; der zweite Wert entspricht dem max. zulässigen Versiegelungsfaktor



## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet (Entwicklung der *gemischten Baufläche* in ein *Allgemeines Wohngebiet*) erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

*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 Nr. 4 und 5 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1*).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen bleiben hier gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO aber ausnahmsweise zulässig; was der ursprünglichen Intention, die der Ausweisung der *gemischten Baufläche* im Flächennutzungsplan zu Grunde lag, nahekommt.

## 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 0,35 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Gleichzeitig 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 Einhundert 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. Dabei soll die höhenmäßig angepasste Bebauung unter Berücksichtigung des westlich der Kreisstraße deutlich abfallenden Geländeprofiles erreicht werden; deshalb kann hier nicht die ausgebaute Kreisstraße als Höhenbezug gem. § 18 BauNVO definiert werden.

Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche 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 von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche 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 von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche 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 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 im Norden und im Süden auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Im westlichen Randbereich wird zu der privaten Grünfläche und zur Fläche zur Erhaltung des Baumbestandes ein Abstand von 10 m vorgesehen. Auch im östlichen Randbereich ergibt sich ein Abstand von 10 m, der sich hier aus der Gewährleistung des Immissions-schutzes gegenüber dem Verkehrslärm ableitet (vgl. Kap. 3.3).

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 des Straßenraumes durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild am nördlichen Ortsrand 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 westlich bzw. südlich orientierten 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 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Im Plangebiet wird eine 5 m breite *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* für den Bereich festgesetzt, der sich östlich der privaten Baugrundstücke bis zur Kante der asphaltierten Fahrbahn der K 26 erstreckt. Der westliche Seitenbereich der Kreisstraße ist derzeit als Scherrasenfläche ausgebildet und weist dabei eine Böschung auf, die den markanten Höhenunterschied zu den etwa 50 – 80 cm niedriger liegenden privaten Flächen ausgleicht. Gegenüber seiner heutigen Ausprägung wird dieser Streifen um einen Meter verbreitert, damit im Zuge der später geplanten baulichen Ergänzung weiter nördlich des heutigen Plangebietes grundstücksseitig ein 1,5 m breiter Fußweg geführt werden kann. Dabei ist der aus vier Hochstämmen bestehende Baumbestand zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2.1*).

Um die erforderliche Versickerungsfläche im Straßenverlauf der Kreisstraße nicht übermäßig einzuschränken, ergibt sich weiter die Maßgabe, dass pro Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 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. 2.2*).

Mit der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die straßenrechtliche bzw. verkehrsrechtliche Festlegung erfolgt in einem besonderen Verfahren.

#### **5.6 Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, etwa im westlichen Drittel des Flurstückes 4, wird die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Eine (Teil-)Versiegelung auf der insgesamt 1.569 m<sup>2</sup> großen Fläche wird ausgeschlossen. Diese Festsetzung ergibt sich einerseits aus der Absicht der Gemeinde, die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus in der im Flächennutzungsplan dargestellten nördlichen Ergänzung lediglich ein- oder zweizeilig zu ermöglichen. Das im Plangebiet ausgewiesene Baufeld weist deshalb eine max. Tiefe (Ost-West-Erstreckung) von 53 m auf.

Andererseits ergibt sich somit ein mind. 40 m weiter Abstand zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der westlicherseits bestehenden Weide mit Pferdehaltung. Davon ausgehende (Geruchs-) Emissionen werden in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung damit verträglich abgeschwächt. Weitere Maßgaben zur Gestaltung bzw. Bepflanzung dieser Fläche werden nicht getroffen, um den zukünftigen Eigentümern oder Pächtern eine breite Nutzungsmöglichkeit zu eröffnen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.1*).

#### **5.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Südwesten des Plangebietes ist von einem rd. 30 Jahre alten Baumbestand aus heimischen Laubgehölzen geprägt. Unter Berücksichtigung des Wurzelraumes wird dieser Baumbestand als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Dadurch soll der hier das Baugebiet einfassende Gehölzbestand erhalten bleiben, der sich seit seiner Anlage entsprechend naturnah entwickelte und eine große Bedeutung als Lebensraum für die einheimische Fauna aufweist. Auf der insgesamt 1.470 m<sup>2</sup> großen Fläche sind die Baumstandorte bei Abgang entsprechend neu zu bepflanzen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4.2*).

#### **5.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird am östlichen Rande des *Allgemeinen Wohngebiets* ein Leitungsrecht festgesetzt, die eine für die örtliche Landwirtschaft wichtige Beregnungsleitung aufweist. Eine Überbauung dieses Bereiches oder eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist zunächst nicht zulässig. Sofern das Baugebiet jedoch erschlossen wird, hat die Beregnungsleitung keine Funktion mehr und kann im Einvernehmen mit dem Beregnungsverband Tüla-Fahrenhorst als Eigentümer auf Kosten des Verursachers zurückgebaut werden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.6*).

#### **5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**



Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden K 26 ergibt sich gem. der schalltechnischen Untersuchung für das Allgemeine Wohngebiet die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 3.2). Die Grundstücksflächen sind entsprechend als *Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* gekennzeichnet und werden 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 Ostseite 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*).

## **5.10 Textliche Festsetzungen**

### **Baugebiete**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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 gewachsenen Geländeoberfläche, die durch das jeweilige Gebäude überbaut wird.

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

1.4 Am nördlichen und am östlichen Rande des Plangebietes 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 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.

1.6 Die als *Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen* gekennzeichneten Bereiche dürfen nur dann überbaut werden, wenn die Beregnungsleitung keine Funktion mehr aufweist und im Einvernehmen mit dem Beregnungsverband Tüla-Fahrenhorst als Eigentümer auf Kosten des Verursachers zurückgebaut werden darf.

### **Straßenraum**

2.1 Auf der *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg* wird ein Fußweg in einer Breite von 1,5 m neu hergestellt. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen. Die bestehenden vier Straßenbäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Die ausgehend von der Kreisstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 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.

### **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 östlich 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 Im westlichen Bereich des Flurstückes 4 wird auf der als *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten* ausgewiesenen Fläche die Anlage einer Gartenfläche festgesetzt. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig. Zur Ausprägung der Bepflanzung wird auf die Listen unter Empfehlungen verwiesen.

4.2 Der Gehölzbestand innerhalb der als *Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gekennzeichnete Bereich ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen.

4.3 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März - 15. Juli) 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 3.000 m<sup>2</sup> 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 forstwirtschaftlich genutzten 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 silvatica*), 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. In abgewandelter Form wird außerdem die Dachform des Pultdaches zugelassen. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, 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 wün-

schenswerten 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.

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 u 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 des *Allgemeinen Wohngebietes* des Bebauungsplanes *Vor dem Hagen* im Ortsteil Tüla u der Gemeinde Tüla u.

### **§ 2 Gestaltung des Daches**

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer 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 höchsten Punktes des im Zaunverlauf gewachsenen Geländes nicht überschreiten.

4.2 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 *Vor dem Hagen*, 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 dem Straßenraum *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26 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 *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26. Die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen bedürfen des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitun-

gen 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). Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist der vor Ort zuständige Netzmeister zu informieren und es sind 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 des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26 durch die Deutsche Telekom gegeben. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Von hier aus erfolgt eine Verlegung über die Zufahrten 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH am Standort Uelzen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Der Anschluss ist ausgehend von der Hauptleitung im Straßenraum *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26 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 m<sup>3</sup> / 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. Der nächst gelegene Hydrant befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebietes an der *Hauptstraße*.

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 *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26 befindet und in die zentrale Kläranlage von Tüla u überleitet. 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.

Dabei ist aufgrund der Höhenlage des Bebauungsgebietes eine Entwässerung über Freispiegel nicht möglich. Eine Schmutzwasserentwässerung kann nur mittels Druckleitung umgesetzt werden. Hierzu ist es notwendig, dass jeder Eigentümer ein privates Pumpwerk errichtet, welches über den vom Wasserverband Vorsfelde hergestellten Anschluss (ca. 1 m auf das Grundstück verlegtes PE-Rohr) an die öffentliche Druckentwässerung angeschlossen wird. Die Schmutzwasserpumpwerke auf den jeweiligen Grundstücken sind der privaten Entwässerungsanlage zuzuordnen.

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 überwiegen- den Bereichen als erfüllt angesehen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rühren. 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 be- schränkt 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 über die Nebenanlagen zur Versickerung gebracht werden, weil für die Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zuläs- sig 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 Grund- stück dabei großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzulei- ten (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1.5*).

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. Durch die Versickerung darf es zu keiner Erhöhung der Abflüsse von der jeweiligen, derzeit noch unversiegelten Grundstücksfläche kommen. 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 des Straßenraumes *Vor dem Hagen* im Zuge der K 26 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. Für das Plangebiet bestehen ggfs. Grundeigentümerrechte auf Salzvorkommen (Salzabbaugerechtigkeiten), die im Grundbuch oder im sog. *Salzgrundbuch* geführt werden. Hinsichtlich der bestehenden Erdölaltverträge (E 0527 Celle) können Auskünfte über die *Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH*, Riethorst 12, 30659 Hannover eingeholt werden.

**Erschließung:** Aus der Erschließung des Baugebietes ergeben sich für die Gemeinde Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung des westlichen Straßenseitenraum der Kreisstraße K 26 in Abstimmung mit dem Landkreis stehen. Da die Anlage des Fußweges und der Straßenbeleuchtung erst im Rahmen der später geplanten nördlichen Ergänzung erfolgen, beschränken sich die Kostenansätze zunächst auf Erdarbeiten.

Für den Ankauf von dem ein Meter breiten Grundstücksstreifen zur Verbreiterung des Seitenbereiches ergibt sich kein Kostenansatz: Dafür stellt die Gemeinde die für den Artenschutz erforderliche Kompensationsfläche zur Verfügung. Die notwendigen 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).

Die für die Erschließung der privaten Grundstücke und auch die später geplante nördliche Erweiterung erforderliche leitungsgebundene Infrastruktur wird im Straßenseitenraum im Auftrag der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger verlegt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer zu übernehmen. Dabei sind die in Kap. 9 Ver- und Entsorgung zusammengefassten Maßgaben im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu gewährleisten bzw. weiter abzustimmen.

Eine Luftbildauswertung bzgl. einer Kampfmittelbelastung durch Abwurfmunition liegt für das Plangebiet lediglich für einen Streifen von ca. 5 m am östlichen Rande vor. Ansonsten gilt ein allgemeiner Verdacht, wobei für Tüla allerdings keine kriegerischen Einwirkungen aus dem II. Weltkrieg überliefert sind.

**Baugrund:** Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit liegt derzeit noch nicht vor. Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können auf dem [NIBIS-Kartenserver](#) eingesehen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw.



den Baugrundverhältnissen ersetzen allerdings keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen /-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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](http://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 19.07.2017. Am 13.03.2019 wurde das Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Am 01.09.2021 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 20.09.2021 – 21.10.2021.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 27.10.2021 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Tüla den Bebauungsplan *Vor dem Hagen* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2021 im Amtsblatt Nr. 18 des Landkreises Gifhorn. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Tüla, den 17.12.2021

gez. Zenk

---

Bürgermeister

Siegel