Gemeinde Tülau

Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Ortsmitte Tülau“

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 14.11.2025

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt
Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.

Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel.: 05149 186080
Mail: info@amtshof-eicklingen.de

INHALT

1 EINFÜHRUNG 4
1.1 Grundlagen 4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 5
2 AUSGANGSSITUATION 6
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 6
2.2 Bebauung und Nutzung 6
2.3 Erschließung 10
2.4 Ver- und Entsorgung 10
2.5 Eigentumsverhältnisse 10
2.6 Planungsalternativen 10
3 (PLANUNGS-) VORGABEN 10
3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen 10
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 10
3.3 Flächennutzungsplan 11
4 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 12
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
4.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 14
4.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 16
4.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 16
4.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 17
4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 17
4.8 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 18
4.9 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 18
4.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 18
5 FLÄCHENBILANZ 19
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 19
6.1 Ausgeübte Nutzungen 19
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 19
6.3 Verkehr 20
6.4 Ver- und Entsorgung 20
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt 20
6.6 Bodenordnende Maßnahmen 22
6.7 Kosten und Finanzierung 22
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 22
7.1 Trinkwassergewinnungsgebiet 22
8 HINWEISE 22
9 VERFAHRENSÜBERSICHT 23
10 VERFAHRENSVERMERK 24
11 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 25

1 EINFÜHRUNG

1.1 Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, (Stand: 16.10.2025), 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.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Tülau“ sollen bisher unbeplante Innenbereichsflächen durch rechtsverbindliche Festsetzungen als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß dem Baugesetzbuch einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist zum einen die Regelung der bislang provisorischen südliche Erschließung des sogenannten Glupe-Hofs einem gastronomischen Betrieb. Zum anderen soll die bauliche und funktionale Umstrukturierung von Gebäuden des Glupe-Hofs ermöglicht werden, die entlang der Hauptstraße liegen

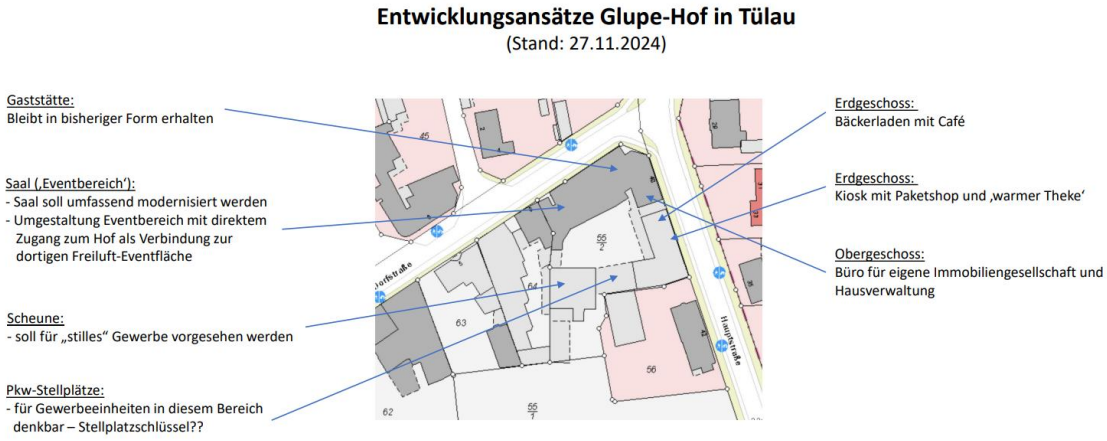

Abb. 1 Weiterentwicklung des Glupe-Hofs mit der Darstellung der Nutzungsbereiche im Bestand und geplant. Quelle: Joachim Selck-Breusing

Auf den gemeindlichen Flächen die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu einem dorfgemeinschaftlichen Multifunktionshaus sowie die Neuanlage generationsübergreifenden Wohnens zu ermöglichen.

Abb. 2 Entwicklung der gemeindlichen Fläche zur neuen Ortsmitte von Tülau. Quelle: Gemeinde Tülau

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Um den Bebauungsplan zügig umsetzen zu können, soll für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Tülau“ das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Hierbei handelt es sich um Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Voraussetzungen für die Anwendung sind:

- dass im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² aufweist, und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13a BauGB.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

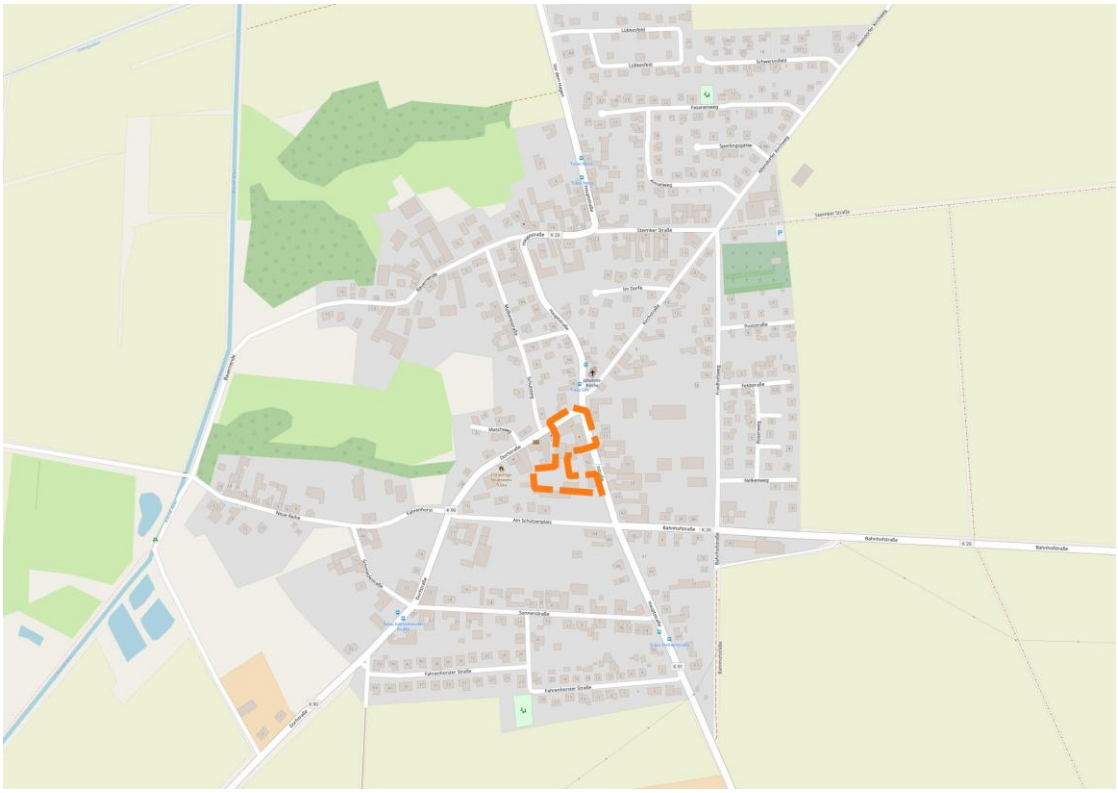

Abb. 3 Lage der Fläche des Bebauungsplans. Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

Das Plangebiet befindet sich inmitten der historischen Dorfmitte an der Kreuzungsachse der beiden wichtigsten Straßen in Tülau: der Dorfstraße und der Hauptstraße. Die Dorfstraße schließt dabei nach Norden ab, die Hauptstraße nach Osten. In südliche Richtung wird die Fläche durch das Schützenheim mit Schießstand sowie eine gemeindliche Freifläche begrenzt, die u.a. für das Schützenfest genutzt wird, im Westen befinden sich Wohn- sowie gewerbliche landwirtschaftliche Gebäude.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird durch die vierseitige Gebäudeanlage der Gastwirtschaft Glupe bestanden. Die Gebäude umfassen das eigentliche Gasthofsgebäude, einen Saalbau sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Nach Süden hin schließt eine Grünfläche an, auf der sich neben einem öffentlich zugänglichen Bücherschrank ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude befindet.

Abb. 4 Gasthof Glupe an der Dorfstraße. Foto: https://www.glupes-hof.de/

Abb. 5 Nebengebäude des Glupe-Hofs an den Hauptstraße, das zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden soll. Eigenes Foto.

Abb. 6 Auf der rechten Seite der Hauptstraße sollen unter Beachtung der Zufahrten und des Fußweges Stellplätze für den ruhenden Verkehr entstehen. Eigenes Foto.

Abb. 7 Zufahrt zu der südlichen Freifläche mit Bücherschrank und umzunutzendem Gebäude. Eigenes Foto.

Abb. 8 Freifläche südlich des Glupe-Hofs mit Zufahrt zum Glupe-Hof.

Abb. 9 Südliche Zufahrt zum Glupe-Hof, die über das gemeindliche Grundstück führt.

Abb. 10 Luftbild des Geltungsnbereichs. Quelle: Google Maps 2025

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt bislang vorwiegend über die Hauptstraße sowie wie in Abb. 5 ersichtlich gelegentlich über die Grünfläche.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien ist bereits seit langem gesichert.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Flurstücks 55/1 im Süden befindet sich in Besitz der Gemeinde Tülau, der nördliche Teil ist in Privatbesitz.

2.6 Planungsalternativen

Im Plangebiet stehen keine Planungsalternativen zur Verfügung, da es sich um die Innenentwicklung des historischen Dorfkerns von Tülau handelt.

3 (PLANUNGS-) VORGABEN

3.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV),
- das Nds. Klimaschutzgesetz,
- das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023),
- die NBauO,

in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

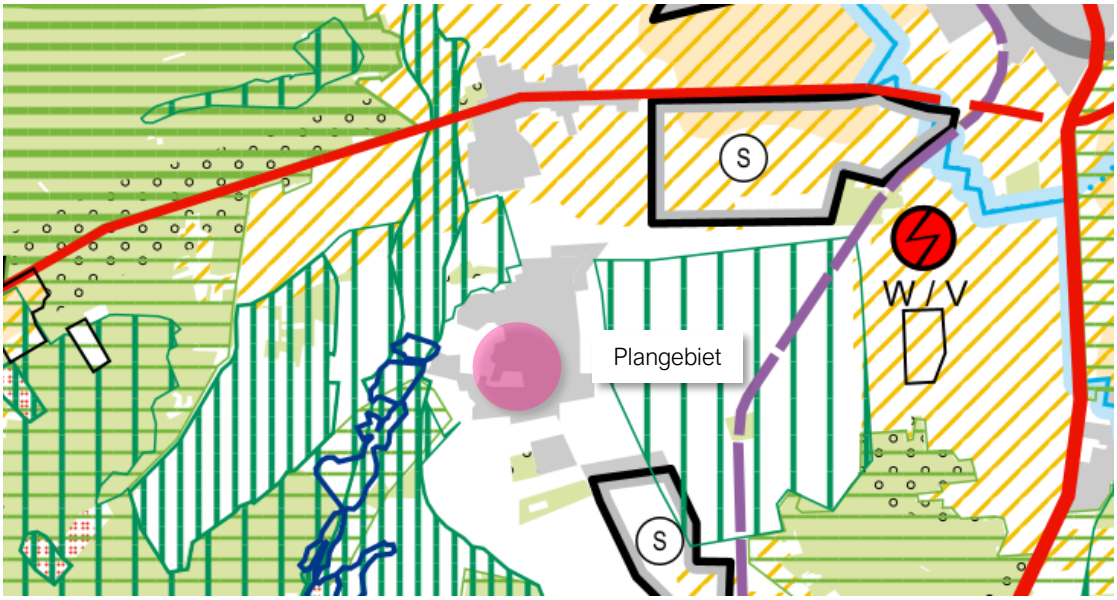

Abb. 11 Ausschnitt aus dem RROP (2008) für den Bereich Tülau. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahr 2008 enthält Grundsätze sowie konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sein. Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Folgende raumordnerische Festlegungen befinden sich im oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet:

- Tülau ist kein Grundzentrum.
- Die B 248 nördlich Tülau ist als Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung gekennzeichnet.
- Nördlich, aber außerhalb der bestehenden Bebauung, ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt.
- Östlich sowie westlich, aber außerhalb der bestehenden Bebauung, sind Flächen als Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.
- Westlich des Ortes, aber außerhalb der bestehenden Bebauung, ist in Nord-Süd-Richtung ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz eingetragen.
- Südöstlich von Tülau befindet sich zudem ein Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung von Sand.

Berücksichtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben entwickelt. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich des Ortsteils Tülau und tangiert keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

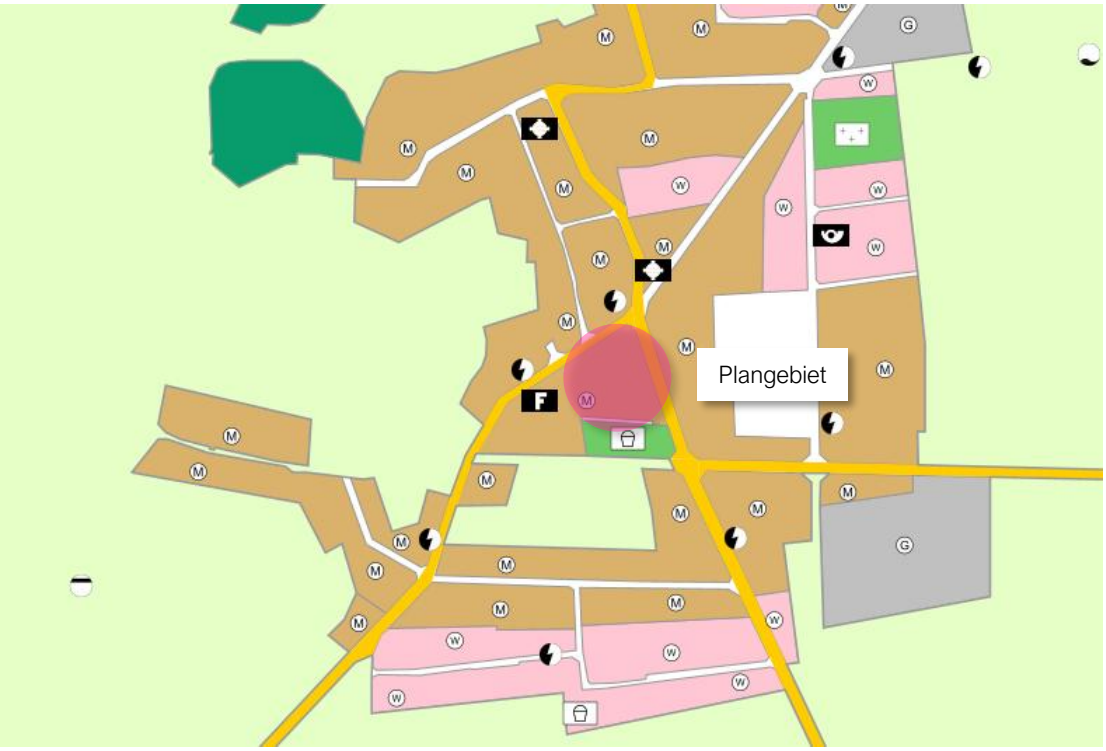

Abb. 12 Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich Tülau. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht an der Stelle des Plangebiets eine gemischte Baufläche (M) vor. Da die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

4.1.1 Dörfliches Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses Gebiet dient vorrangig dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung als MDW trägt den spezifischen Gegebenheiten des Ortes Tülau Rechnung, einer Ortschaft mit überwiegend dörflicher Prägung. Die Ortsmitte Tülaus entlang der Dorfstraße und der Hauptstraße wird durch eine Mischung aus Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe und Nebengebäuden charakterisiert, die die Vielfalt und Funktionalität der gewachsenen dörflichen Struktur unterstreichen. So gibt es entlang der Dorfstraße noch zwei Restaurants sowie eine Fleischerei.

Zugelassene Nutzungsmöglichkeiten im Dörflichen Wohngebiet sind:

- Wohnen;
- Land- und Forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe: Dazu gehören Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere Handwerksbetriebe, die die Bewohner des Gebiets versorgen;
- Sonstige Einrichtungen: Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die grundsätzlich zulässige Nutzung Kleinsiedlungen ist dagegen im Geltungsbereich nicht erlaubt, weil sie hier nicht typisch ist. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zugelassen, da sie der gewünschten Nutzungsmischung im Geltungsbereich nicht entsprechen. Zusätzlich wird das Gebiet in die beiden Teilflächen MDW 1 und MDW 2 gegliedert. Während die Teilfläche MDW 1 schon seit langem bebaut ist und die Hauptnutzung „Gasthof“ ebenfalls schon lange besteht, wird die Teilfläche MDW 2, die der Gemeinde Tülau gehört, künftig vollständig umgenutzt werden. Hier soll im Rahmen der Dorfentwicklung Tülaus neue Ortsmitte entstehen, mit einer speziellen Wohnbaufläche, wo eventuell ein Mehrgenerationswohngebäude entstehen könnte. Ergänzt wird die neue Ortsmitte durch ein soziokulturelles Mehrzweckgebäude, das auf der Fläche für Gemeinbedarf (siehe Kapitel 4.5) errichtet werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 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 als Baufläche

festgesetzt ist. Andere Flächen, wie z.B. Grünflächen, dürfen bei der Ermittlung der zulässigen GRZ nicht berücksichtigt werden.

Für die bereits weitgehend versiegelte Hof- und Erschließungsfläche im MDW1 wird keine GRZ festgesetzt. Die GRZ steuert die überbaubare Grundstücksfläche durch Gebäude; auf der Hoffläche sind jedoch keine neuen Hauptgebäude vorgesehen, sondern eine funktionale Umnutzung der vorhandenen befestigten und bebauten Flächen.

Im Bebauungsplan wird für das Baufeld MDW2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Hintergrund ist die besondere geplante Nutzungsart des Betreuten Wohnens auf einem relativ kleinen Grundstück im Innenbereich. Die gewählte GRZ ermöglicht die wirtschaftlich tragfähige Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl barrierefreier Wohneinheiten einschließlich der im Erdgeschoss erforderlichen Gemeinschafts-, Service- und Funktionsflächen (z. B. Aufenthalts-, Tagespflege-, Technik- und Personalbereiche). Eine Reduzierung der GRZ würde entweder zu einer nicht mehr wirtschaftlichen Ausnutzung (zu geringe Wohneinheitenzahl) oder – zur Erzielung derselben Kapazität – zu einer stärkeren baulichen Verdichtung in der Höhe führen. Beides wäre im Hinblick auf die Versorgungssicherheit, die angestrebte Wohnform sowie die Einfügung in das straßen- und ortsbildprägende Maß der Umgebungsbebauung weniger geeignet.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Dichte entspricht der innerörtlichen Lage und ist notwendig, um die baulichen und funktionalen Anforderungen des Multifunktionshauses einschließlich Erschließungsflächen und ergänzenden Einrichtungen abzubilden. Damit wird eine effektive Nutzung der zentral gelegenen Gemeinbedarfsfläche ermöglicht, ohne dass das Ortsbild oder die Einbindung des Gebäudes in die Ortsmitte beeinträchtigt werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht vorgesehen

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich MDW1 (Glupe-Hof) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 12,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung trägt den vielfältigen geplanten Nutzungen auf dem Hofareal Rechnung. Insbesondere die Umgestaltung des Saals mit Eventbereich, die Nutzung der Scheune für stilles Gewerbe sowie die Einrichtung von kleinteiligen Gewerbeeinheiten und ergänzenden Wohnungen oder Microapartments erfordern eine gewisse Gebäudehöhe, um die unterschiedlichen Raumprogramme unterzubringen.

Die Höhe ermöglicht eine flexible Umnutzung der Bestandsgebäude und schafft Spielraum für eine zeitgemäße, mehrgeschossige Bauweise. Zugleich fügt sich das Maß der baulichen Nutzung in die historisch gewachsene Dimension der Hofanlage ein, sodass trotz Verdichtung eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild gewährleistet bleibt.

Für den Bereich MDW2 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 10,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den besonderen Anforderungen des geplanten Wohnens mit Betreuungsangeboten. Die Höhe ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss, sodass ausreichend Wohnraum für die vorgesehene Zielgruppe geschaffen werden kann, ohne dass das Gebäude im Ortsbild überdimensioniert wirkt.

Auch für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Höhe ist erforderlich, um die besondere Funktion des Gebäudes als zentraler Veranstaltungs- und Begegnungsort zu gewährleisten.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist in der Teilfläche MDW 1 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Dorfstraße oder der Hauptstraße an der Stelle der Teilfläche MDW 1, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO). In der Teilfläche MDW 2 ist der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen das gemittelte Maß der Höhe des umliegenden Geländes.

4.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen älterer Menschen, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionsschutz.

Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Für den Bereich MDW1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Damit soll die historisch gewachsene Hofsituation des Glupe-Hofs aufgegriffen werden, in der alle Gebäude in dichter Stellung als traditioneller Vierseithof zueinanderstehen und durch ihre Anordnung einen klar gefassten Hofraum bilden. Ihre Stellung zueinander wird durch die funktionale Mischung aus Gaststätte und Eventbereich unterstützt, die vorwiegend an der Dorfstraße liegen sowie durch die zukünftig hinzutretenden Gewerbenutzungen und kleineren Wohneinheiten, die in bisherigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden an der Hauptstraße liegen.

Zudem ermöglicht die geschlossene Bauweise die Schaffung eines klar definierten, innenliegenden Freiraums, der als Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche der Außengastronomie genutzt werden kann. Damit wird einerseits die traditionelle Hofstruktur des Vierseithofes bewahrt, andererseits entsteht eine zeitgemäße, belebte Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die geschlossene Bauweise gewährleistet nach außen eine städtebaulich prägnante Raumkante entlang der Dorfstraße wie auch der Hauptstraße. Hier stehen die Gebäude ganz außen und direkt auf der äußeren Flurstücksgrenze.

In der südlich davon gelegenen Baufläche MDW2 wird dagegen eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im MDW2 wird damit eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht, die sich maßstäblich an einer dörflichen Wohnnutzung orientiert. Gleichzeitig wird ausreichend Belichtung und Belüftung der Gebäude gesichert, was insbesondere für barrierefreie und seniorengerechte Wohnformen von Bedeutung ist.

Auch für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise trägt dem besonderen Charakter des soziokulturellen Multifunktionshauses Rechnung: Das Gebäude soll als solitärer Baukörper in der Ortsmitte sichtbar sein und eine prägnante Adresse bilden. Durch die Abstände zu den Nachbargrundstücken entstehen zudem ausreichend Flächen für Stellplätze, barrierefreie Zugänge, Freiflächen für Begegnungen sowie die Einbindung von Grün.

4.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen wird im § 23 „Überbaubare Grundstücksfläche“ der BauNVO geregelt. Sie dienen dazu, die Bereiche auf den Grundstücken festzulegen, die mit baulichen Anlagen bebaut werden dürfen, und schafft damit die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Zur Sicherung einer klaren städtebaulichen Ordnung wird für den Glupe-Hofs (MDW1) entlang der Dorf- und der Hauptstraße eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die überlieferte Stellung der Gebäude auf den Flurstücken auch künftig erhalten bleibt. Um die Umnutzung des ehemaligen Pferdestalls des Glupe-Hofs für gewerbliche und Wohnzwecke zu ermöglichen, springt die Baulinie hier in den bisher öffentlichen Raum der Verkehrsfläche vor. Sie bezieht von diesem einen angrenzenden Streifen mit ein, um die geplante Nutzung zu ermöglichen.

Abb. 13 Schematische Darstellung des geplanten Ausbaus des ehemaligen Pferdestalls an der Hauptstraße. Quelle: Joachim Selck-Breuning

Abb. 14 Planzeichnung des zusätzlichen Platzbedarfs durch die Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes. Quelle: Joachim Selck-Breuning

Neben den Baulinien werden im Plangebiet auch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen legen fest, bis wohin Gebäude errichtet werden dürfen, lassen den Bauherren jedoch Spielraum in der genauen Anordnung und Gestaltung der Baukörper.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass

- die Bebauung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bleibt,
- ausreichende Abstände für Belichtung, Belüftung und Durchgrünung gewährleistet sind,
- Flächen für Erschließung, Stellplätze und Freiräume erhalten bleiben.

Die Baugrenzen dienen somit der geordneten Einbindung der Neu- und Anbauten in die dörfliche Struktur der Ortsmitte. Sie geben Planungssicherheit, verhindern eine Übernutzung der Grundstücke und tragen gleichzeitig zu einem harmonischen Ortsbild bei.

4.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), da sie Hauptnutzungen sinnvoll ergänzen können.

4.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In der nachfolgend beschriebenen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ befinden sich auch Flächen für Stellplätze für den ruhenden Verkehr, die für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

Auf dem Gemeindegrundstück stehen künftig zwölf Stellplätze zur Verfügung. Sie dienen vor allem den Besuchern und Besucherinnen des künftigen soziokulturellen Mehrzweckgebäudes der Gemeinde. Bei Abschluss einer Vereinbarung ist hier eine Doppelnutzung für private Zwecke des Glupe-Hofs vorstellbar.

Auf dem Gaststättengrundstück sind durch eine optimierte Stellung der Carportstützen acht Stellplätze im westlich gelegenen Carport, sowie bis zu drei Stellplätze östlich im Freien möglich. Sie dienen den Gästen der geplanten Micro-Apartments sowie weiterer Nutzungen im Obergeschoss des umgenutzten ehemaligen Pferdestalls des Glupe-Hofes.

Weitere Flächen für Stellplätze sollen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße entstehen. Sie dienen zuvorderst den Kunden des geplanten Kiosks mit Paketshop und ‚warmer Theke‘ sowie des geplanten Bäckerladens mit Café, die im Erdgeschoss des umgenutzten ehemaligen Pferdestalls entstehen sollen. Die Abstimmung hierzu ist mit der Gemeinde Tülau bereits erfolgt.

Abb. 15 Südliche Zufahrt zu Glupe-Hof und Anlage der Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Quelle: Ewald Rowohlt

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der gemeindlichen Fläche eine Gemeinbedarf ausgewiesen, die der Errichtung eines soziokulturellen Multifunktionshauses (Dorfgemeinschaftshaus) dient. Die Fläche wird derzeit durch ein ehemals landwirtschaftliches Bestandsgebäude geprägt, das künftig einer Umnutzung zugeführt werden soll.

Das Multifunktionshaus soll als zentraler Begegnungs- und Veranstaltungsort für die Dorfgemeinschaft dienen und unterschiedliche Nutzungen aufnehmen können, wie z. B. kulturelle Veranstaltungen, Vereinsarbeit, Versammlungen sowie gemeindliche Angebote. Durch die Lage in der Ortsmitte ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Einwohner und Einwohnerinnen gewährleistet. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird der gewünschten öffentlichen Nutzung ein gesicherter planungsrechtlicher Rahmen gegeben.

4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich liegen die Verkehrsflächen der Dorfstraße und der Hauptstraße. Sie wurden in die allgemeine Betrachtung mit einbezogen, weil die Gebäudeanlage des Glupe-Hofs unmittelbar an beide Straßen innerhalb der Ortslage von Tülau angrenzen. Zudem bewirken die Nutzungen in den Gebäuden des Glupe-Hofs, dass sich Verkehre auf diese Nutzungen beziehen. Dies betrifft sowohl Zu- als auch Abfahrverkehre sowie ruhende Verkehre.

Für letztere Verkehre existieren beidseitig entlang der Dorfstraße bereits längs gerichteter Parkbuchten. Sie werden hauptsächlich von den Gästen der Gastronomie und bei Events genutzt. Für die Besucherinnen und Besucher der künftig sich im Erdgeschoss des ehemaligen Pferdestalls des Glupe-Hofs befindlichen Verkaufs- und gastronomischen Einrichtungen, sollen auf der westlichen Seite der Hauptstraße neue Stellflächen angelegt werden (siehe Kapitel 4.4).

4.8 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dient der Sicherstellung der Erschließung innerhalb des Plangebiets.

Die Zufahrtsstraße soll eine Breite von 4,50 m erhalten. Begegnungsverkehr ist dabei möglich, setzt aber rücksichtsvolles Fahrverhalten voraus. Wo immer möglich, soll versickerungsfähiges Pflaster und begrünbare Befestigung eingesetzt werden.

Ein Müllfahrzeug soll diese Zufahrt nicht benutzen. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Hauptstraße bereit zu stellen.

Die Kurvenradien sind auf ein Drehleiterfahrzeug der Feuerwehr abgestimmt. Mindestradius ist dafür 10,50 m, hier sind jetzt 11,00 m vorgesehen.

4.9 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb der Ortsmitte wird ein Gehweg festgesetzt. Damit wird die Aufenthaltsqualität gestärkt und die Wegebeziehungen zwischen den geplanten Nutzungen im Plangebiet und darüber hinaus verbessert.

4.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind definiert als Flächen, die keiner festen Bebauung durch Gebäude unterliegen, sondern entweder naturbelassen sind, mit Pflanzenbewuchs angelegt werden oder der Nutzung im Freien dienen. Diese Grünflächen tragen zur ökologischen Funktion, zur Erholung sowie zur Sicherung der charakteristischen Freiräume in ländlichen Gebieten bei.

Im Plangebiet wird eine Grünfläche festgesetzt, die als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Jung und Alt gestaltet werden soll. Ziel ist es, einen attraktiven Freiraum im unmittelbaren Umfeld der neuen Nutzungen in der Ortsmitte zu schaffen, der sowohl Kindern als auch Jugendlichen und Erwachsenen zur Verfügung steht. Die Fläche ergänzt die geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen um einen wohnortnahen Erholungs- und Bewegungsraum, stärkt die Aufenthaltsqualität, fördert das soziale Miteinander und unterstützt die Funktion der Ortsmitte als zentralen Treffpunkt für alle Generationen.

Entlang der Erschließungsstraße wird darüber hinaus eine schmale Grünfläche festgesetzt. Sie dient in erster Linie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und bildet einen grünen Übergang zwischen Fahrbahn und Bebauung. Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt sie zur Durchgrünung der Ortsmitte, zur ökologischen Aufwertung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

5 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung als	Fläche (m²)	Anteil (gerundet)
Dörfliches Wohngebiet	3.821,84	44%
MDW1	2.892,83	33%
MDW2	929,01	11%
Fläche für Gemeinbedarf	1.414,25	16%
Verkehrsfläche	1.728,96	20%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.076,76	12%
Verkehrsberuhigter Bereich	857,87	10%
Gehweg	218,90	3%
Grünflächen	692,66	8%
Gesamtfläche	8.736,60	100%

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Insgesamt führt die Planung zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte Tülaus, da die bestehenden Nutzungen durch solche ergänzt werden, die insbesondere der Dorfgemeinschaft Tülaus dienen. Die Erschließung ist geordnet und zusätzliche Angebote für Wohnen, Versorgung und Gemeinschaft werden geschaffen.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die gemeindlichen Einrichtungen im Ortskern nachhaltig. Mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf wird der Gemeinde künftig ein zentraler Ort für Veranstaltungen, Versammlungen, Vereinsarbeit und soziale Angebote gesichert. Dadurch können bestehende Strukturen gebündelt und neue Angebote für alle Generationen geschaffen werden.

Die geplanten Nutzungen verbessern die Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte und führen zu einer besseren Ausstattung der Gemeinde mit gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen. Eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Einrichtungen im Umfeld ist nicht zu erwarten, vielmehr entsteht durch die geplante zentrale Einrichtung eine Synergie mit vorhandenen Nutzungen wie Gaststätte, Saalbereich und wohnungsnahen Angeboten.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, die Ortschaft Tülau als Standort für öffentliche Daseinsvorsorge zu profilieren und die Attraktivität der Gemeinde für ihre EinwohnerInnen langfristig zu erhöhen.

6.3 Verkehr

Durch die geplanten Nutzungen in der Ortsmitte ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße insbesondere durch den ruhenden Verkehr zu rechnen. Dieses wird im Wesentlichen durch Besucher des Multifunktionshauses sowie durch die ergänzenden Wohn- und Gewerbenutzungen verursacht. Die Erschließung ist jedoch über die vorhandenen Straßen gesichert. Mit der Festsetzung von Stellplätzen sowie der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird eine geordnete Verkehrsabwicklung gewährleistet.

6.4 Ver- und Entsorgung

- Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, der die Firma Remondis, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn, beauftragt hat.
- Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung, Max-von-Laue-Weg 1, 38448 Wolfsburg

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Eine Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

6.5.1 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Durch die Planung entstehen für den Menschen insgesamt positive Auswirkungen. Mit dem Multifunktionshaus, den Angeboten für betreutes Wohnen sowie ergänzenden Versorgungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten werden soziale Strukturen gestärkt und die Lebensqualität im Ortskern verbessert. Die Ausweisung von Grünflächen, einschließlich eines Spielplatzes für alle Generationen, fördert Bewegung, Begegnung und Erholung im unmittelbaren Wohnumfeld.

Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase oder andere schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Art und des Maßes der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Vielmehr unterstützt die Planung eine gesunde Wohn- und Aufenthaltsumgebung in der Ortsmitte.

6.5.2 Tiere und Pflanzen

Durch die bauliche gewünschte Nachverdichtung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich durch Überbauung. Insgesamt sind hierdurch aber keine hochwertigen naturschutzfachlichen Flächen betroffen.

Im Geltungsbereich sind weder offiziell verzeichnete noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß den Vorgaben des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzutreffen.

Generell ist die Einhaltung des Artenschutzes gemäß den Bestimmungen des § 39 bzw. § 44 des BNatSchG erforderlich. Während der Entfernung oder Abholzung von Gehölzen muss besondere Beachtung auf mögliche Fortpflanzungsstätten gelegt werden und die allgemeinen Schutzzeiten für brütende Vögel (vom 1. März bis zum 30. September) müssen eingehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Beachtung der oben beschriebenen Vorgehensweise erhebliche nachteilige Effekte auf die Fauna und Flora dieses Schutzgebiets vermieden werden können.

6.5.3 Geologie, Böden, Fläche

Bei den Schutzgütern Boden und Gelände ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans unausweichliche Effekte durch Versiegelung oder Veränderung der Bodenbeschaffenheit. Es ist jedoch zu beachten, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan sowie durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche im Vergleich zur bestehenden Bebauung oder Nutzung so weit wie möglich minimiert wird.

6.5.4 Wasser

Das Bauvorhaben hat hauptsächlich eine Auswirkung auf die verminderte Fähigkeit zur Versickerung aufgrund der Überbauung, wobei aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades lediglich marginale Veränderungen auftreten. Negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Grundwasser werden zudem verhindert, in dem wie bisher verschmutztes Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten ist. Dadurch werden negative Folgen für das Schutzgut Wasser vermieden. Zusätzlich wird angestrebt, nicht verschmutztes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern zu lassen, was sich positiv auf die Rate der Grundwasserneubildung auswirkt.

Insgesamt sind wesentliche nachteilige Effekte auf das Schutzgut Wasser aufgrund des geplanten Vorhabens auszuschließen.

6.5.5 Klima und Luft

Die Planung hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Klima und Luft. Da es sich um eine Innenentwicklung im Bestand handelt, wird keine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Außenbereichsflächen erforderlich. Durch die Festsetzung von Grünflächen, insbesondere der Spielfläche sowie der begleitenden Grünstrukturen entlang der Straße, werden kleinklimatische Funktionen wie Verschattung, Verdunstung und Luftaustausch unterstützt.

6.5.6 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des betroffenen Bereichs sind keine kulturellen, baulichen oder bodengeschichtlichen Denkmäler vorhanden. Das Auftreten von Funden in diesem Bereich kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, erscheint jedoch eher unwahrscheinlich. Sollten archäologische Artefakte (wie beispielsweise Keramikscherben, metallene Objekte oder Knochen) oder strukturelle Überreste (wie Mauern, Gräber, Gruben oder Brandspuren) identifiziert werden, ist es notwendig, die untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren.

6.5.7 Landschaft

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden anteilig von Herrn Selck-Breuning und der Gemeinde Tülau getragen.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebiets Rühen.

a) Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Gründungssohle mindestens auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;
b) Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche dürfen nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;
c) Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breitflächiges Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet wird;
d) Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers ist nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen;
e) Die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser ist verboten;
f) Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

8 HINWEISE

Noch keine.

9 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungs-ausschuss	
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung	
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beschluss über förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungs-ausschuss	
	Ortsübliche Bekanntmachung	
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4. Abs. 2 BauGB	
Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat Bekanntmachung / Inkrafttre-ten	

10 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung wurde mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ veröffentlicht.

Der Rat der Gemeinde Tülau hat den Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung, 3. Änderung“, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Tülau, den _____

_____

Unterschrift Bürgermeister

11 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008: Regionales Raumordnungsprogramm. Braunschweig: ZGB.

Selck-Breusing, J.: Entwicklungsansätze Areal Glupe-Hof zur Gemeinderatssitzung am Mittwoch, 27.11.2024