

Öffentliche Bekanntmachung

über den Bebauungsplan „Ortsmitte Tülau“ der Gemeinde Tülau

Erneute Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen

Der Rat der Gemeinde Tülau hat in seiner Sitzung am 18.02.2026 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Tülau“ mit der Begründung gebilligt und die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig erneut durchgeführt.

Nach der ersten Veröffentlichung vom 08.12.2025 bis einschließlich dem 12.01.2026 waren Änderungen des ausgelegten Entwurfs notwendig, die nicht lediglich klarstellenden oder redaktionellen Charakter haben, sondern nach § 4a Absatz 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und ein erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich machen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Da im beschleunigten Verfahren gem. § 13a die Verfahrensvorschriften nach § 13 Abs. 3 Satz 1 entsprechend gelten, wird ebenfalls auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

Planziel des Bebauungsplans ist zum einen die bauliche und funktionale Umstrukturierung von Teilen des Bestands des Glupe-Hofes, zum anderen auf den gemeindlichen Flächen die Umnutzung eines Bestandgebäudes zu einem öffentlichen Multifunktionshaus sowie die Neuanlage generationsübergreifenden Wohnens zu ermöglichen. Weiterhin soll die bislang provisorische südliche Erschließung des Glupe-Hofs geregelt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigelegten Übersichtskarte zu entnehmen.

Veröffentlichung im Internet sowie förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stehen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Tülau“ bestehend aus Planzeichnung und Begründung **in der Zeit vom 27.02.2026 bis einschließlich 31.03.2026** auf der Homepage Gemeinde Tülau unter <https://www.tuelau.de> zur Einsicht und zum Download bereit.

Zusätzlich können die Unterlagen in der Samtgemeinde Brome zu den üblichen Öffnungszeiten und in der Gemeindeverwaltung Tülau, Teichstraße 3, 38474 Tülau zu folgenden Zeiten eingesehen werden: Während der Öffnungszeiten des Gemeindebüros Montag, Mittwoch und Donnerstag, jeweils von 09.00 - 12.00 Uhr oder nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel.: 05833 – 264.

Es handelt sich um folgende geänderte Inhalte/Bereiche:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dörflichen Wohngebieten MDW gem. §5a BauNVO in Mischgebiete MI gem. §6 BauNVO.
- Vergrößerung der Teilfläche MI 2 in Richtung Süden, einschließlich Vergrößerung des Baufensters durch Verlagerung der südlichen Baugrenze. Dadurch verkleinert sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.
- Verringerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in der Teilfläche MI 1 auf 10,50 m.
- Teilweise Zurücknahme der Baulinie von bislang 2,5 m auf 2,0 m.
- Neuaufnahme von nachrichtlichen Übernahmen (Bodenfunde und Trinkwassergewinnungsgebiet) sowie Hinweisen (Entwässerung, landwirtschaftliche Emissionen und vorhandene Leitungen).
- Redaktionelle Verlängerung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze entlang der Hauptstraße.

Hinweise

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an

bauleitplanung@amtshof-eicklingen.de

übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich abgegeben werden oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und die Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

Nicht fristgerecht abgegebene Hinweise und Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Tülau den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Tülau, 23.02.2026

Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortsmitte Tülau“