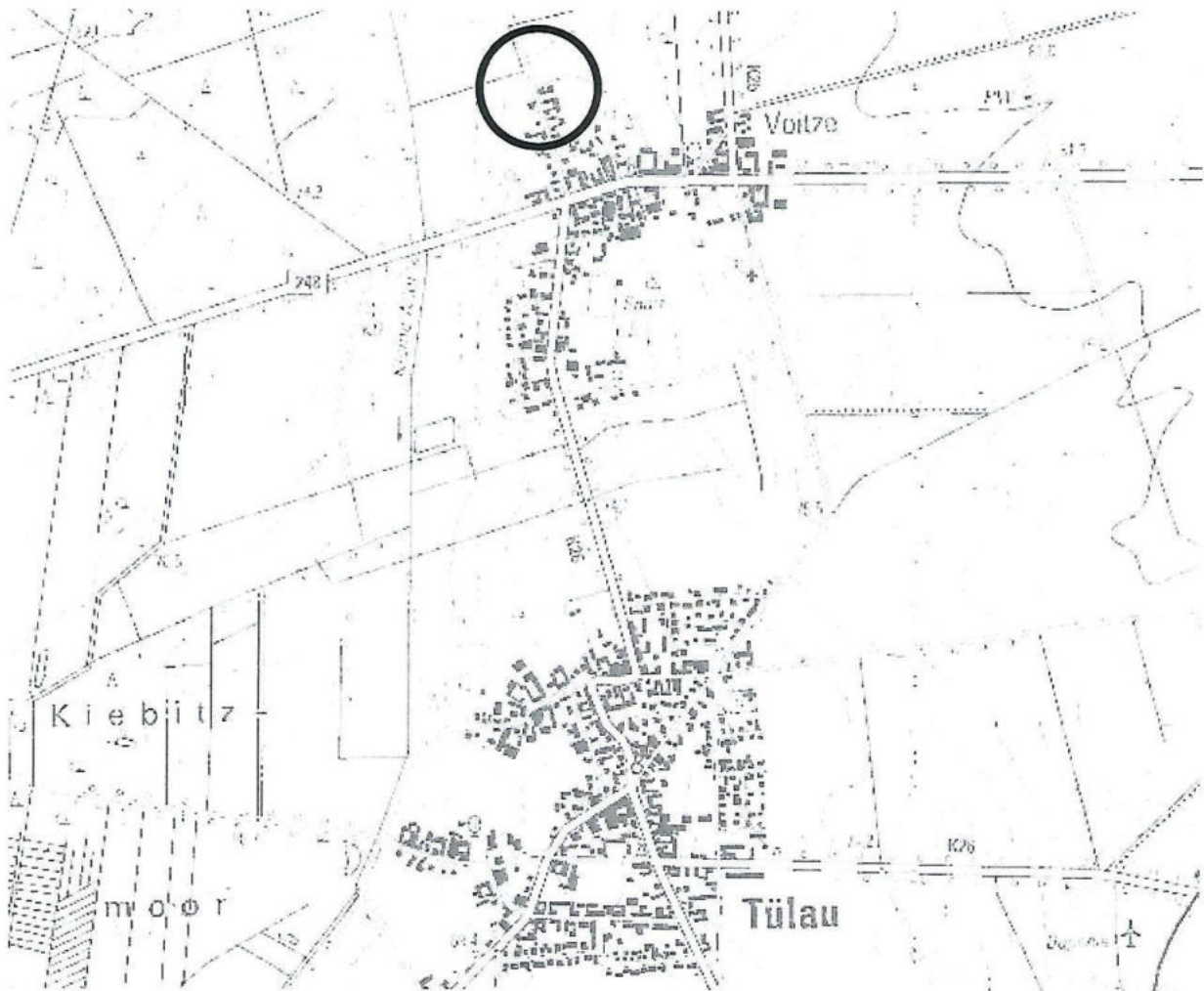


Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Hagenstraße"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10(3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. M. Roszewska;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung	6
4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	7
5.0 Flächenbilanz	9
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	9
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	13
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	13
7.3 Öffentliche Auslegung	13
8.0 Verfahrensvermerk	13
Anlage - Externe Ausgleichfläche	14

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

Die Gemeinde Tülaue, zu der die Ortsteile Tülaue-Fahrenhorst und Voitze gehören, liegt im Osten des Landkreises Gifhorn, rd. 25 km von der Kreisstadt und 20 km von Wolfsburg entfernt, unmittelbar an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt der Gemeinde. So sind beispielweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Die Mitgliedsgemeinde ist Teil der Samtgemeinde Brome, die im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1974 aus den Gemeinden Brome, Bergfeld, Ehra-Lessin, Parsau, Rühren, Tiddische und Tülaue gebildet wurde.

Die Gemeinde Tülaue stellt sich mit 1.490 Einwohnern (Stand: 09.03.2017) als die zweitkleinste Gemeinde der Samtgemeinde dar.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt die Gemeinde Tülaue innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Nach den aktuellen regionalplanerischen Vorgaben²⁾ für den Großraum Braunschweig ist Tülaue unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Dabei kann nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes pro Jahr je 1.000 Einwohner von einem Bedarf für 3,5 Wohneinheiten ausgegangen werden. Infolgedessen besteht für die Gemeinde Tülaue in fünf Jahren der Bedarf für 26 Bauplätze.

Die Gemeinde Tülaue ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 248, die das Gemeindegebiet von Westen nach Osten durchquert, sowie die Kreisstraßen K 25, K 26, K 90 und K 91. Über die Bundesstraße leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung bei Wolfsburg die Autobahn A 39, über die die A 2 kurzfristig zu erreichen ist. Künftig ist der weitere Ausbau der A 39 nach Norden vorgesehen, womit sich die Einbindung sowohl der Gemeinde Tülaue als auch der Samtgemeinde noch weiter verbessern wird. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Gemeindegebiet nicht. Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr auf Ebene der Gemeinde erfolgt durch fünf Buslinien.

Der Geltungsbereich der Satzung "Hagenstraße" gem. § 34 Abs. 4 BauGB befindet sich nördlich der bebauten Ortslage von Voitze an der Hagenstraße und umfasst eine Fläche von rd. 1,40 ha. Dabei sollen rd. 0,33 ha des Plangebietes im Norden und rd. 0,25 ha im Süden für eine erstmalige Bebauung einbezogen werden. Davon sollen rd. 0,14 ha zur Erhaltung der dort vorhandenen Laubgehölze dienen und künftig als Hausgarten genutzt werden. Weitere 0,82 ha sind bereits bebaut und sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich.

1) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in gültigen Fassung (LROP)

2) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Gemeinde Tülow, Ortsteil Voitze, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der besonderen Funktionen für die Landwirtschaft und des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential ist der gesamte Ortsteil Voitze im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ((III 2.1), (III 3(3))) festgelegt. Weitere landschaftsbildprägende Elemente befinden sich außerhalb der Ortslage im Westen entlang der Kleinen Aller und der Bickelsteiner Heide. Die Fläche ist im RROP als Vorranggebiet für die Natur und Landschaft (III 1.4 (6/8)) definiert.

Der neu zu bebauende Satzungsgebiet befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Siedlungsfläche bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs.

Der **Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP)³⁾** macht in **Kapitel C2.2** Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Die Einbindung des Plangebietes in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit Haltestellen in einer Entfernung von ca. 300 m an der Salzwedeler Straße und ca. 385 m Am Sportplatz gewährleistet. Das Busangebot besteht aus fünf Linien: 153 (Brome – Rühren – VW-Werk Wolfsburg), 160 (Wolfsburg – Wendschott – Rühren – Brome), 161 (Brome – Kaiserwinkel – Rühren – Kreuzheide), 164 (Brome – Sassenburg – Gifhorn) und 165 (Wittingen – Zasenbeck – Wiswedel – Brome – Ziche-rie). Damit wird eine fußläufige Verbindung erreicht

Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

³⁾ Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2016

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome entwickelt. Für die Gemeinde Tüla und den Ortsteil Voitze ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 3. Änderung seit November 1993 wirksam. Dieser weist für den Planbereich ein Dorfgebiet aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird insofern gewährleistet.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der bebauten Ortslage von Voitze, direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB, und ist durch die benachbarte bauliche Nutzung geprägt. Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird der Planbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Im Westen und Osten der Hagenstraße werden sechs Grundstückspartellen zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung herangezogen. Auf der nördlichen Baufläche selbst ist die Errichtung von einem zusätzlichen Wohnhaus geplant. Die Flurstücke 57/3 und 57/5 werden derzeit als Hausgarten genutzt. Hinsichtlich der zulässigen Art der Bebauung werden keine weiteren Regelungen getroffen. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des benachbarten Baubestandes eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus werden Vorhaben künftig zulässig sein, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Beurteilung sind dabei die bereits bebauten Bereiche im Geltungsbereich der Satzung heranzuziehen. Um dabei zu definieren, wo genau gebaut werden darf, wird jeweils eine Baugrenze festgesetzt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird der sich nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Maßstab nicht verändert.

Satzungen sind keine Bauleitpläne im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB, sondern besitzen einen eigenständigen Charakter. Insofern wird -für den vorliegenden Fall- in dem § 34 BauGB explizit geregelt, welche Regelungen des Baugesetzbuches Anwendung finden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich; eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe von weniger als 2 ha neu versiegelbarer Fläche besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen nicht.

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung

Mit der vorliegenden Satzung soll im Norden von Voitze auf einer unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden, bisher als Acker und Scherrasen genutzten Fläche von rd. 0,33 ha (Anteil von Flurstück 12 Flur 7 der Gemarkung Voitze) in den Innenbereich einbezogen werden, um eine zusätzliche Bebauung vorrangig zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Die Errichtung der Hauptgebäude soll lediglich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen – in Baufenster von 30 x 32 m – erfolgen. Weitere rd. 0,24 ha werden als privaten Garten genutzt. Die westlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen älteren Laubgehölze (10 Eichen) sollen erhalten werden. Die Bäume befinden sich im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer, die auch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen durchführen werden. Die erforderlichen Baumunterhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf die allgemeine Gefahrenabwehr sowie die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (Endhöhe der Bäume ca. 25 m) liegen in der Verantwortung der Grundstückseigentümer. Zudem werden Regelungen zur Bebauung der Flurstücke 57/3 und 57/5 Flur 2 getroffen. So wird eine Vorsorge zur Deckung des Wohnraumbedarfes breiter Bevölkerungsschichten, auch für Familien mit mehreren Kindern in einem für den kleinen Ort angemessenen Umfang getroffen.

Die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil dient dazu, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu bieten, die bereits erschlossene Fläche im Nahbereich der Straße für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu nutzen. Gleichzeitig wird durch die Baugrenzen sichergestellt, dass das Grundstück darüber hinaus weiterhin landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzungen zur Verfügung steht. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Gleichzeitig werden die Angrenzenden Freiräume nachhaltig für Natur und Landschaft gesichert.

Um die bebaubaren Grundstücke möglichst flexibel ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen großzügig mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gefasst und mit dem Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt. Für die Grundstücke 57/3 und 57/5 wird zur Straßenseite eine Baugrenze mit Abstand von ca. 5,0 m festgesetzt. Damit wird die Baugrenze an die vorhandene Bepflanzung angepasst. Die Baugrenze im Osten orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und der Baugrenze auf dem Flurstück 12. So wird eine Gleichbehandlung der Anlieger gewährleistet und gleichzeitig die Nutzung des westlichen Teils der Grundstücke als Hausgarten gesichert.

Ferner werden die zukünftigen Bauvorhaben im Übrigen zulässig sein, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgeblich zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist sind über die Festsetzungen hinaus der bauliche Bestand im Geltungsbereich.

Durch die im Osten an die geplanten Grundstücke angrenzende vorhandene verkehrliche Erschließung an der Hagenstraße wird ein Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Die notwendig werdenden Stellplätze müssen in angemessenem Umfang auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze werden in der vorliegenden Satzung nicht festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Gemeinde Tülow, Ortsteil Voitze, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

Das Baugebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Rühren. Die Schutzonenverordnung ist zu gegebener Zeit zu beachten.

Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Da durch die Planung lediglich die Errichtung von ca. dreizusätzlichen Gebäuden zu Wohnzwecken ermöglicht wird, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Durch die Satzung "Hagenstraße" gem. § 34 Abs. 4 BauGB wird im Umfang von rd. 0,33 ha ein Teil des Flurstückes 12 in den Innenbereich am nördlichen Ortsrand von Voitze einbezogen. Dort werden entsprechend der Bebauung im näheren Umgang rd. 0,09 ha in die Baugrenze gefasst und für die erstmalige Bebauung vorbereitet. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird der Eingriff an anderer Stelle vermieden, an denen bisher eine unverbaute Landschaft besteht. Weitere 0,24 ha, die in den Plangeltungsbereich einbezogen sind, werden als privaten Hausgarten genutzt. Die für die Natur bedeutsamen Eichen werden mit der vorliegenden Satzung als zu erhaltende Bäume festgesetzt. So wird im angemessenen Umfang sichergestellt, dass der Charakter des Plangebietes gewahrt wird. Im Süden des Plangebiets wird für eine 0,25 ha große Baulücke im Geltungsbereich eine Baugrenze im Umfang von ca. 0,09 ha definiert, um dort die Bebaubarkeit deutlich vom Außenbereich abzugrenzen. Damit werden insgesamt rd. 0,58 ha in den Innenbereich einbezogen, von denen 0,18 ha innerhalb der gewählten Baugrenzen bebaubar sind. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Weitere 0,82 ha sind bereits bebaut bzw. als Straße vorhanden und werden in den Plangeltungsbereich einbezogen, um für künftige Bauvorhaben im Hinblick auf das Einfügungsgebot zur Beurteilung herangezogen zu werden, ohne dass dort erstmals eine Bebauung ermöglicht würde.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches, um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung dem Grunde nach nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Lediglich für die bisherige Außenbereichsfläche, die mit der vorliegenden Planung erstmalig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Der erstmals bebaubare Bereich des nördlichen Teils der Satzung stellt sich aktuell als Acker und artenarmer Scherrasen dar. Auf der Fläche sollen die vorhandenen Eichen als Bäume zu erhalten festgesetzt werden. Der südliche rd. 0,25 ha große Teilbereich des Satzungsgebietes (Flurstück 57/3 und 57/5) stellt sich derzeit als Ziergarten dar.

Auf der Fläche befinden sich ebenfalls drei Eichen, die mit der vorliegenden Satzung erhalten werden.

Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags von 2013 ist die Fläche mit dem Wertfaktor 1 eingestuft. Die vorhandene Bäume (à 20 m²) sind dem Wertfaktor 4 zuzuordnen. Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung wird auf dem Anteil des Flurstückes 12 sowie auf den Flurstücken 57/3 und 57/5 eine Versiegelung durch eine Wohnhausbebauung ermöglicht. Um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten, wird eine an den Versiegelungsgrad geknüpfte Ausgleichmaßnahme als notwendig und angemessen erachtet. Der Gebäudebestand in der näheren Nachbarschaft versiegelte eine Fläche zwischen 250 m² und 750 m² pro Grundstück. Damit wird für den erstmals bebaubaren Teil der Grundstücke eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 300 – 400 m² pro Grundstück zu erwarten sein. Insgesamt ist mit einer Versiegelung von maximal 1.200 m² zu rechnen.

Um diesen Verlust für Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die Ausgleichmaßnahme wurde bereits zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 12, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Kompensationsmaßnahme soll auf dem Flurstück 28 Flur 7 der Gemarkung Voitze stattfinden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Begünstigten. Auf dem Grundstück befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur. Zur Kompensation wird sie im Umfang von mind. 480 m² gerodet und mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern, wie beispielweise: Eiche, Buche, Hainbuche, Erle, Frühblühende Traubenkirche und Ulme aufgeforstet. Somit soll sich hier durch natürliche Sukzession ein Eichen- und Hainbuchenmischwald entwickeln. Die Bauherren unterwerfen sich den Regelungen der Satzung, die Unterhaltungsmaßnahmen auf das zu verkehrssicherungserforderlichen Maß zu begrenzen. Dadurch erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 2,5 Wertstufen.

Nach Realisierung aller Maßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Aufgrund der Planung am Übergang zur freien Landschaft im Nahbereich von "Kleiner Aller" und der "Bickelsteiner Heide" wird die Ausgleichmaßnahme als angemessen erachtet.

Eine Bestandsaufnahme hat keine Hinweise auf mögliche nachhaltige Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Baubedingte Beeinträchtigungen können hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinden. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als Acker und artenarmer Scherrasen darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z.B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten. Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Gemeinde erachtet damit die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt.

5.0 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst 1,40 ha. Davon werden rd. 0,58 ha auf dem Flurstücke 12 und auf den Flurstücken 57/3 und 57/5 erstmals bebaubar. 0,72 ha sind bereits bebaut und mit 0,10 ha wird ein Teil der Hagenstraße erfasst, um die gesicherte Erschließung zu dokumentieren.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 29.01.2018 gibt der Landkreis Gifhorn folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen die Satzung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nach-folgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Die Löschwasserbereitstellung zum Grundschutz als Löschwassergrundsicherung ist durch die Gemeinde zu erfolgen. Auf Grund der nicht angegebenen Grundflächenzahl des Gebietes wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. die zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 zur Betrachtung herangezogen.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das betrachtete Plangebiet mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. 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 jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Die tatsächlich notwendige Löschwassermenge ist abhängig von Art, Größe und Ausdehnung der geplanten Gebäude und muss im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gewerbeobjekte) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Am 17.01.2018 teilte der **Gemeindebrandmeister** folgende Hinweise mit:

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich.

Die Löschwasserversorgung von neuen Baugebieten und für einzelne bauliche Anlagen hat eine große Bedeutung bei baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen.

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.

- Immissionsschutz

Mit dem Schreiben vom 07.11.2017 teilt das **Bauamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** folgende Hinweise mit:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Bedenken gegen ihre Planungen.

Die **NLSTBV, GB Wolfenbüttel**, weist mit dem Schreiben vom 15.11.2017 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

- Denkmalpflege

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** gibt mit dem Schreiben vom 30.11.2017 folgende Hinweise:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Ver- und Entsorgung

Die **Untere Wasserbehörde** teilt am 30.11.2017 Folgendes mit:

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Rühen und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg (LSW) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Gemeinde Tüla, Ortsteil Voitze, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist i.R. stehender OL nur stark eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich. Auskunft erteilt der Fachbereich 9.2 Umwelt des Landkreises Gifhorn.

Mit dem Schreiben vom 02.11.2017 gibt das **LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg-Fallerleben** folgende Hinweise:

Innerhalb der Bebauungsfläche befinden sich NS- und Gasleitungen, die besonderen Schutzes und Beachtung bedürfen.

Zu Ihrer Information haben wir einen aktuellen Auszug aus unserem Planwerk beigelegt.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Sofern Kabel freigelegt und freigeschaltet werden, empfehlen wir dringend, diese im Zuge der Maßnahme mit Halbschalen zu verrohren.

Eine weitere Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

Die **Avacon Netz GmbH, Salzgitter** gibt mit ihrem Schreiben vom 11.01.2018 folgende Hinweise:

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38474 Tüla, OT Voitze - Hagenstraße

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

- Landwirtschaftliche Belange

Mit dem Schreiben vom 27.11.2017 teilt das **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise mit:

Wir weisen darauf hin, dass durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind. Wir bitten darum diesen Hinweis mit in den Begründungstext aufzunehmen. Die Durchlässigkeit der Hagenstraße ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu gewährleisten, da sie in ihrer Verlängerung dem landwirtschaftlichen Verkehr als Erschließungsweg der nachgelagerten Feldmark dient.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**, teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 30.10.2017 dass, es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Gemeinde Tüla, Ortsteil Voitze, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 27.11.2017 durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 23.10.2017 zur Stellungnahme bis zum 27.11.2017 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer einer von der Gemeinde als angemessen erachteten Frist vom 27.12.2017 bis zum 29.01.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 über die öffentliche Auslegung informiert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 07.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Tüla unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Tüla, den 30.04.2018

.....
(Bürgermeister)



Anlage – Externe Ausgleichfläche

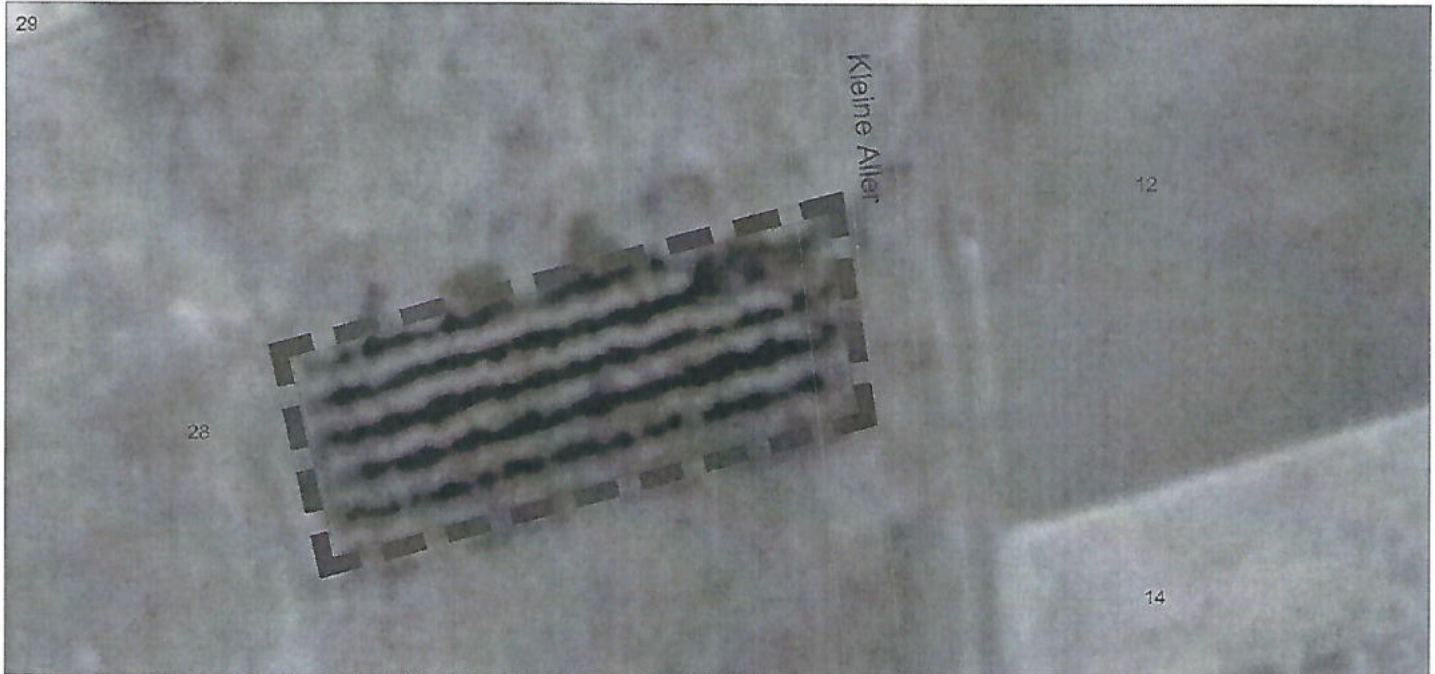
Satzung gem. § 34 (4) BauGB
Hagenstraße



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Externe Ausgleichsfläche - Anlage zur Begründung



Auf dem Flurstück 28 der Flur 7 in der Gemarkung Voitze ist an Stelle der bestehenden Weihnachtsbaumkultur mit einer Fläche von ca. 2.175 m² ein Eichen- und Hainbuchenmischwald zu entwickeln. Die Fläche ist zu roden und mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (wie z. B. Eiche, Buche, Hainbuche, Erle, Frühblühende Traubenkirche und Ulme) aufzuforsten. Der Wald ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das zu verkehrssicherungserforderlichen Maß zu begrenzen. Dadurch erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 2,5 Wertstufen.

Die Maßnahme ist im Umfang von 480 m² dem Eingriff auf dem Flurstück 12 (Flur 7) sowie auf den Flurstücken 57/3 und 57/5 (Flur 2) in der Gemarkung Voitze als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die übrigen 1.695 m² stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

