

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

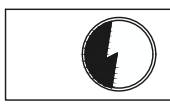
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Anliegerstraße

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

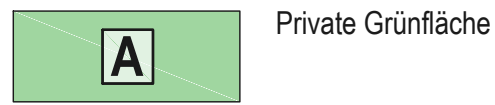


Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

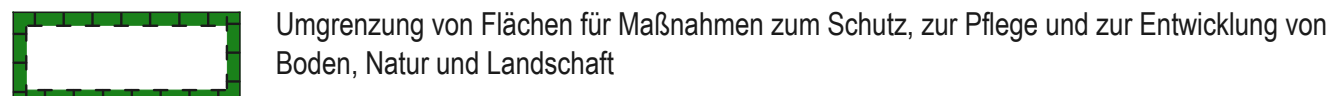
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, Trinkwasserleitung
	Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen, beidseitig

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
	Spielfeld
	Regenwasserrückhaltung



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger, Müllabfuhr, Fußgänger und Radfahrer
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. ...
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereichszeichnung, siehe textl. Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Die in GRAU geschriebenen Teile der textlichen Festsetzungen sind nicht Bestandteil des Planbereichs "Tappenbeck-Süd Abschnitt I Teil A mit örtlicher Bauvorschrift 3. Änderung".

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 6 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4);
- Tankstellen (Nr. 5);
ausgeschlossen.
12. **Mischgebiete (MI und MI 1)** § 6 BauNVO
In den Mischgebieten (MI und MI 1) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässig:
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
- Tankstellen (Nr. 7);
- Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8);
ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
11. **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
2.1 In den Baugebieten ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten. Für die gilt die maximal zulässige Überschreitung von bis zu 50 %.

- entfallen**
- entfallen**
- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist in den gesamten Baugebieten auf maximal 11,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Höhe der Attika ist bei Flachdächern auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die zulässige Höhe der Attika im Mischgebiet MI 1. Hier wird mit maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt.

- In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) sind die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landschaftlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdeckte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die mit B gekennzeichnete Fläche.
25. In den Baugebieten sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landschaftlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die mit B gekennzeichnete Fläche.
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.

- Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
a) bei Einzelhäusern 600 m²;
b) bei Doppelhausbauweise je Doppelhaushälfte 375 m².

III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) beträgt die maximal zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge an die öffentlichen Verkehrsfläche betragen insgesamt:
a) bei Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit 4 m;
b) bei Einzelhäusern mit 2 und mehr Wohneinheiten 6 m
c) je Doppelhaushälfte 3 m.

IV. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB
4.1 Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche A dient dem Erhalt besonders geschützter Amphibienarten. Hierzu sind das vorhandene Gewässer, sowie die vorhandene Gehölz-, Gras- und Staudenfluren als Lebensraum zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- a) Die vorhandenen Gehölze und Gras- und Staudenfluren sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind gleichzeitig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
b) Zur Vernetzung der vorhandenen Teichanlage im Norden und des vorhandenen Gehölzbestandes im Süden sind die zwischenliegenden Flächen durch die Gehölzpflanzungen zu begrünen.
Die Flächen sind vollständig mit standortheimischen Laubbäumen aus Heistern und Sträuchern im Pflanzabstand von 1 m zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche.
c) Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehölze und Gras- und Staudenfluren durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind gleichzeitig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. An der Südseite des vorhandenen Teiches ist der Bestand durch die Entnahme einzelner Gehölze auszulichten.
d) Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Teich durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Teich und die Uferzonen sind von Müllablagerungen freizuhalten.
4.2 Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.
Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungseignungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Randbereiche der Fläche und des Beckens sind gruppenweise mit Gehölzen, wie z. B. Baumweiden, im Wechsel mit Wiesenerbischen und standortgerechten Kräutern / Gräsermischungen einzusäen und mit mindestens 10 Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Zufahrtbereiche sind mit Schotterterrassen zu befestigen.
4.3 Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 45 mittelkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.
4.4 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
Die Baumanstände können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.

- Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Heister: mindestens 2 x verpflegt, 150 - 200 cm Höhe;
- Sträucher: verpfanzter Strauch, 60 - 100 cm Höhe.
4.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

V. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrsmittel vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

- 5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w, res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, res} [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 55	30	---	---
II	56 - 60	30	---	---
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	35	35
V	71 - 75	45	40	40
VI	76 - 80	50	45	45

- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen (Klimawert der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche).
Für lärmabgewandte Gebäudesiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
5.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich II (III) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüllungs-dämpfungsmaß ausgestattet sind.
5.3 In den Freizeitanlagen, Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 60 dB(A) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.02.2017, Az.: 800 660 534 / 217 SST 010.

- VI Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 2

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 2 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Am östlichen Rand des Geltungsbereichs 2 ist der vorhandene Entwässerungsgraben naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungseignungen zwischen 1:2 bis 1:4 auszubilden. Das Westufer ist innerhalb eines 20 m breiten Streifens aufzuweiten und durch naturnah gestaltete, an den Graben angebundene Stillwasserbereiche mit wechselnden Böschungseignungen und einer Mindesttiefe von 1,50 m zu erweitern. Der anfallende Bodenaushub ist westlich angrenzend zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
b) Die Maßnahmenfläche ist an der Nordseite und an der Südseite jeweils durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
c) Entlang der Nordseite der Maßnahmenfläche ist eine Baumreihe aus standortheimischen Obstbäumen oder Eichen und mit einem Pflanzabstand von 20 m anzulegen.
d) Innerhalb des 20 m breiten Streifens der Grabenrenaturierung sind mindestens 5 standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Am südlichen Rand des Streifens ist auf einer Fläche von mindestens 300 m² eine Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Streifens sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
e) Entlang der Westseite der Maßnahmenfläche ist eine 5-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzupflanzen.
f) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereichs 2 auf einer Fläche von mindestens 600 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsatz einer artreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blümmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rehnhuschprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
g) Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs 2 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 3

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 3 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Innerhalb des Geltungsbereichs 3 ist im östlichen Bereich ein Stillgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 1.000 m² und wechselnden Wasserflüssen, jedoch mit mindestens 2 m als größte Tiefe, anzulegen. Die westlichen Uferbereiche sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:10, die östlichen Uferbereiche als Stellufer auszubilden. Die Herstellung des Stillgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen.
b) Die Maßnahmenfläche ist an der Südseite durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
c) Der vorhandene Wald an der Nordseite des Geltungsbereichs 3 ist durch Anpflanzungen in wechselnden Tiefen zwischen 5 und 15 m zu erweitern. Die Anpflanzungen sind aus standortheimischen, walddauerhaften Laubbäumen in Raster 1 x 1 m herzustellen.
d) In den Randbereichen des Stillgewässers sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Südlich und östlich des Stillgewässers sind auf einer Fläche von mindestens 900 m² Strauch/Baumhecken aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen der Randbereiche des Stillgewässers sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
e) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereichs 3 auf einer Fläche von mindestens 3.000 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsatz einer artreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blümmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rehnhuschprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
f) Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs 3 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 4

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 4 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Innerhalb des Geltungsbereichs 4 ist östlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens ein Amphibienlaichgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 700 m² anzulegen. Das Gewässer ist mit wechselnden Böschungseignungen, jedoch nicht steiler als mit einer Neigung von 1:3, und wechselnden Tiefen, jedoch mit mindestens 3 m als größte Wassertiefe, auszubilden.
b) Der bei Herstellung des Laichgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen. Anfallendes kiesiges Aushubmaterial ist am Nordufer zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
c) Der innerhalb des Geltungsbereichs 4 vorhandene Entwässerungsgraben ist naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche des im Wald verlaufenden Grabenabschnittes sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungseignungen vom Stellufer bis 1:4 auszubilden.
d) Im Bereich des nördlichen, außerhalb des Waldes verlaufenden Grabenabschnittes ist das Gewässerbett des Grabens zur Laufverlängerung beidseitig zu verlagern und an das herzustellende Amphibienlaichgewässer über eine Zuleitung und eine Ableitung, die am Laichgewässer als flacher Überlauf auszubilden ist, anzubinden. Die neuen Gewässerstreifen sind auf einer Gesamtlänge von mindestens 400 m mäandrierend, in variierender Breite und mit wechselnden Böschungseignungen vom Stellufer bis 1:4 herzustellen.

Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

- Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 6.1 f, 6.2 e sind spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.
5.6 Die übrigen Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

- Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Laubbäume: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Obstbäume: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Heister: mindestens 2 x verpflegt, 150 - 200 cm Höhe;
- Sträucher: verpfanzter Strauch, 60 - 100 cm Höhe.

- Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
6.8 Zur Erfolgskontrolle und Überprüfung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß 6.1 f, 6.2 e, 6.3 a und 6.3 d ist ein Monitoring durchzuführen. Im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Entwicklungsstand der Maßnahmen zu überprüfen. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Korrektur und / oder Ergänzung festzulegen. Durch die Gutachter sind Aussagen darüber zu treffen, ob und in welchem Umfang in den Folgejahren das Monitoring fortzusetzen ist.
VII Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB / Zuordnungsfestsetzung
gem. § 9 Abs. 1a BauGB („Flächenpool“)
7.1 Die Maßnahmen auf den Flächen 2, 3 und 4 führen in ihrer Gesamtheit zu einem Kompensationswert für Eingriffe in Natur und Landschaft von 73.716 Werteeinheiten (WE) nach dem Ortsabrück Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2009). Dabei entfallen 31.917 WE auf die Fläche 2, 21.769 WE auf die Fläche 3 und 20.030 WE auf die Fläche 4.
7.2 Dem Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" mit örtlicher Bauvorschrift sind 29.745 WE zugeordnet. Davon werden 27.240 WE der Fläche 2 und 2.505 WE der Fläche 4 zugeordnet.
7.3 Der Kompensationsüberschuss von 43.971 WE dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf anderen Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes. Davon entfallen 4.677 WE auf Fläche 2, 21.769 WE auf Fläche 3 und 17.525 WE auf Fläche 4.

- In den Freizeitanlagen, Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 60 dB(A) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.

- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.02.2017, Az.: 800 660 534 / 217 SST 010.

- VI Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 2

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 2 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Am östlichen Rand des Geltungsbereichs 2 ist der vorhandene Entwässerungsgraben naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungseignungen zwischen 1:2 bis 1:4 auszubilden. Das Westufer ist innerhalb eines 20 m breiten Streifens aufzuweiten und durch naturnah gestaltete, an den Graben angebundene Stillwasserbereiche mit wechselnden Böschungseignungen und einer Mindesttiefe von 1,50 m zu erweitern. Der anfallende Bodenaushub ist westlich angrenzend zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
b) Die Maßnahmenfläche ist an der Nordseite und an der Südseite jeweils durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
c) Entlang der Nordseite der Maßnahmenfläche ist eine Baumreihe aus standortheimischen Obstbäumen oder Eichen und mit einem Pflanzabstand von 20 m anzulegen.
d) Innerhalb des 20 m breiten Streifens der Grabenrenaturierung sind mindestens 5 standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Am südlichen Rand des Streifens ist auf einer Fläche von mindestens 300 m² eine Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Streifens sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
e) Entlang der Westseite der Maßnahmenfläche ist eine 5-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzupflanzen.
f) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereichs 2 auf einer Fläche von mindestens 900 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsatz einer artreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blümmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rehnhuschprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
g) Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs 2 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 3

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 3 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Innerhalb des Geltungsbereichs 3 ist im östlichen Bereich ein Stillgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 1.000 m² und wechselnden Wasserflüssen, jedoch mit mindestens 2 m als größte Tiefe, anzulegen. Die westlichen Uferbereiche sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:10, die östlichen Uferbereiche als Stellufer auszubilden. Die Herstellung des Stillgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen.
b) Die Maßnahmenfläche ist an der Südseite durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
c) Der vorhandene Wald an der Nordseite des Geltungsbereichs 3 ist durch Anpflanzungen in wechselnden Tiefen zwischen 5 und 15 m zu erweitern. Die Anpflanzungen sind aus standortheimischen, walddauerhaften Laubbäumen in Raster 1 x 1 m herzustellen.
d) In den Randbereichen des Stillgewässers sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Südlich und östlich des Stillgewässers sind auf einer Fläche von mindestens 900 m² Strauch/Baumhecken aus standortheimischen Laubbäumen in Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen der Randbereiche des Stillgewässers sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
e) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereichs 3 auf einer Fläche von mindestens 3.000 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsatz einer artreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blümmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rehnhuschprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
f) Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs 3 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 4

- Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 4 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
a) Innerhalb des Geltungsbereichs 4 ist östlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens ein Amphibienlaichgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 700 m² anzulegen. Das Gewässer ist mit wechselnden Böschungseignungen, jedoch nicht steiler als mit einer Neigung von 1:3, und wechselnden Tiefen, jedoch mit mindestens 3 m als größte Wassertiefe, auszubilden.
b) Der bei Herstellung des Laichgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen. Anfallendes kiesiges Aushubmaterial ist am Nordufer zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
c) Der innerhalb des Geltungsbereichs 4 vorhandene Entwässerungsgraben ist naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche des im Wald verlaufenden Grabenabschnittes sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungseignungen vom Stellufer bis 1:4 auszubilden.
d) Im Bereich des nördlichen, außerhalb des Waldes verlaufenden Grabenabschnittes ist das Gewässerbett des Grabens zur Laufverlängerung beidseitig zu verlagern und an das herzustellende Amphibienlaichgewässer über eine Zuleitung und eine Ableitung, die am Laichgewässer als flacher Überlauf auszubilden ist, anzubinden. Die neuen Gewässerstreifen sind auf einer Gesamtlänge von mindestens 400 m mäandrierend, in variierender Breite und mit wechselnden Böschungseignungen vom Stellufer bis 1:4 herzustellen.

Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

- Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 6.1 f, 6.2 e sind spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.
5.6 Die übrigen Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

- Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Laubbäume: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Obstbäume: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
- Heister: mindestens 2 x verpflegt, 150 - 200 cm Höhe;
- Sträucher: verpfanzter Strauch, 60 - 100 cm Höhe.

Örtliche Bauvorschrift

aufgrund des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Mischgebiete in dem Planbereich des Bebauungsplanes "Tappenbeck Süd - Abschnitt I Teil A". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Einfriedungen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück. Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise:

- Das Plangebiet ist durch Verkehrsmittel vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind.
2. In dem Geltungsbereich 4 sind zusätzlich Maßnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSbV) - Außenstelle Wolfenbüttel im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesautobahn 39 geplant. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen des zugehörigen Planfeststellungsverfahrens. Der Flächenpool der Gemeinde Tappenbeck berücksichtigt die Inanspruchnahme durch die NLSbV. In dem festgesetzten Flächenpool sind ausschließlich die durch die Renaturierung des Laigrabens sowie der Anlage des Teichgewässers entstehenden Biotopverbesserungen berücksichtigt.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Tappenbeck diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Tappenbeck, den 21.5.21

gez. R. Mittelstädt
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Tappenbeck, den 21.5.21

gez. R. Mittelstädt
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlagen: Liegenschaftskarte (1:1000)

Quelle: Auszug aus dem Kataster der Liegenschaften im Verzeichnis und Katasterentwicklung
© 2021 LUBW
Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalektion Braunschweig-Wolfburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

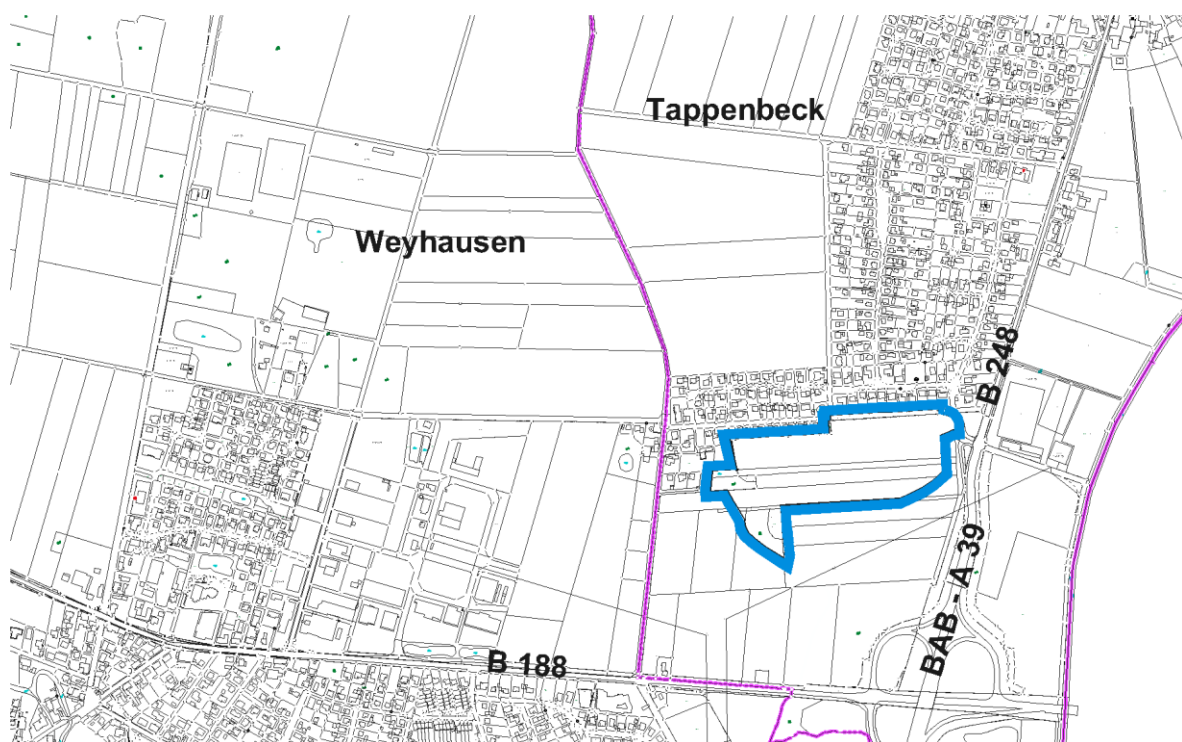
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wolfburg, den 03.05.2021

gez. E. Stroot
(Öffentl. bestellter Verm.-Ing.)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 21

Begründung zum Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Tappenbeck, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn**Inhaltsverzeichnis:**

1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	Planinhalt/ Begründung	6
2.1	Baugebiete	6
2.2	Verkehrsflächen und Wegeflächen/ Ruhender Verkehr	7
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Brandschutz	11
2.5	Archäologie	11
3.0	Umweltbelange	12
4.0	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	12
5.0	Flächenbilanz	12
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
7.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	15
8.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
9.0	Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Tappenbeck liegt im Süden des Landkreises Gifhorn, unmittelbar nördlich angrenzend an das Oberzentrum Wolfsburg. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 511 ha. Im Juni 2020 lebten in der Gemeinde 1.467 Einwohner.

Nördlich des Gemeindegebietes grenzen die Gemeinden Bokendorf und Jembke, östlich die Stadt Wolfsburg, südlich und westlich die Gemeinde Weyhausen an. Die Anbindung der Gemeinde Tappenbeck an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 248 und in weiterer Verlängerung im Süden an die Autobahn A 39. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Tappenbeck in den südlichen Ausläufern des Süd- und Ostheider Sandgebietes ¹⁾ mit ihren weiträumigen Acker- und Waldfluren.

Gemeinsam mit den Gemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Osloß und Weyhausen bildet die Gemeinde Tappenbeck die Samtgemeinde Boldecker Land.

Für die Gemeinde Tappenbeck gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für die Gemeinde nicht vor. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zusätzlich ist die Bundesstraße B 248 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) und der geplante Ausbau der Autobahn A 39 als Vorranggebiet Autobahn (4.1.3) erfasst.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Tappenbeck das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾ sowie dessen 1. Änderung. Über die aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommenen Vorranggebiete setzt das Regionale Raumordnungsprogramm östlich der Bundesstraße, begleitend zum Verlauf der kleinen Aller, Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)) fest. Westlich der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet für die Freiraumfunktion (III 1.2 (4)).

Bei den Planbereichen handelt es sich um Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktion - III 3 (3)) und bei Geltungsbereich II teilweise zusätzlich aufgrund der Standortgegebenheiten.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage; mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land aufgenommen. Die Flächen sind über den Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A", mit ÖBV rechtlich überplant.

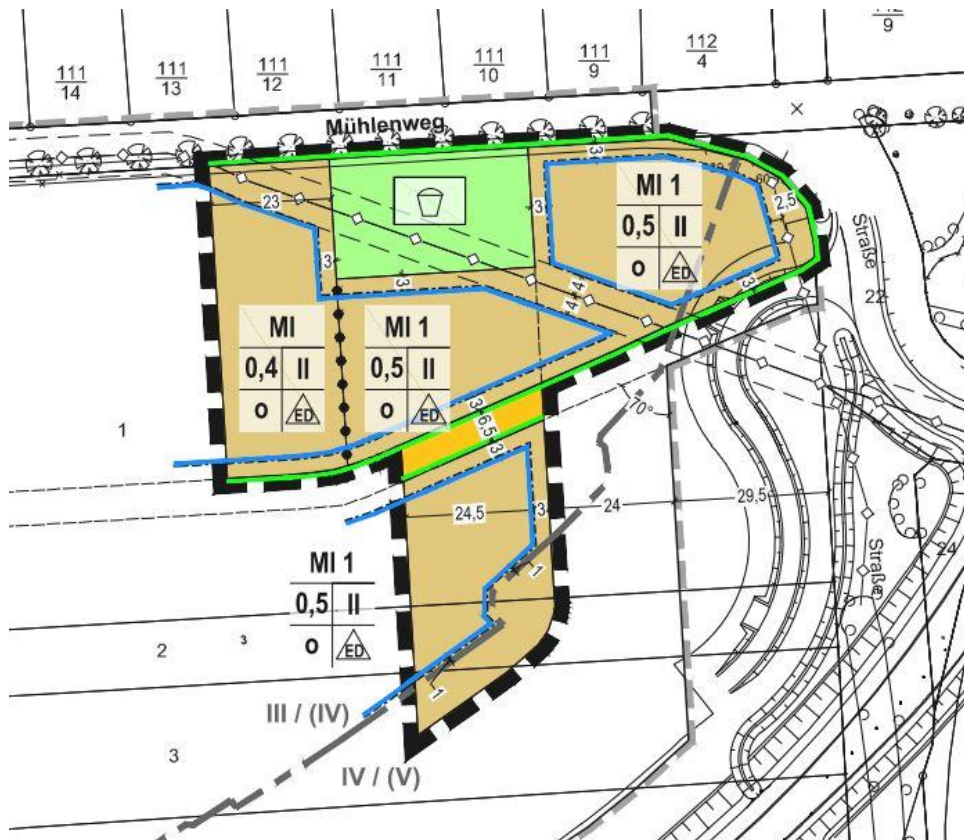
¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung 2020

Die Samtgemeinde Boldecker Land besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich – in Analogie zu dem bestehenden Bebauungsplan – gemischte Bauflächen darstellt. Der ursprüngliche Ansatz in dem Baugebiet eine Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe umsetzen zu können, lässt sich nicht umsetzen. Lediglich im Nordosten ist es gelungen, gewerbliche Nutzungen zu integrieren. Bei der vorwiegend nachgefragten Nutzung handelt es sich um Wohnnutzungen. Insofern hat die Gemeinde beschlossen, den überwiegenden Anteil des Baugebietes in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Zugleich erfolgt eine Zusammenführung des Urplanes sowie der bestehenden Änderungen in der vorliegenden 3. Änderung.



Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A", 1. Änderung mit ÖBV

Mit der 1. Änderung erfolgte eine Erhöhung der Grundflächenzahl im MI 1 von 0,4 auf 0,5 sowie eine Verlegung der Spielplatzfläche innerhalb des Planbereichs. Für das MI 1 entfiel die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, die nicht Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, sowie die Maximalbreite für Zufahrten. Zusätzlich wurde die zulässige Höhe der Attika (bei Flachdächern) von 8,50 m auf 9,00 m angehoben.

Aufgrund der Änderung des Höhenbezugspunktes für sämtliche Höhenangaben von gewachsenem Gelände zu Verkehrsfläche wurde die 2. Änderung erforderlich. Hier zeigte sich, dass sich nach Fertigstellung der Ausbauplanung Differenzen von bis zu 1,00 m zwischen gewachsenem Gelände und Verkehrsfläche ergaben, so dass eine Anpassung erforderlich wurde.

Die zulässige Grundfläche bei Plänen gem. § 13a BauGB ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu bemessen. Dabei sind Nebenanlagen, etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht in die Berechnung der Schwellenwerte für Pläne nach § 13a BauGB einzustellen.

In dem Geltungsbereich werden 3,99 ha allgemeines Wohngebiet erstmalig geplant und 0,79 ha Mischgebiet übernommen. Da bis auf 0,14 ha Mischgebiet, für welches die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt ist, für die übrigen Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 gilt, wird die Untergrenze von 2,0 ha (20.000 m²) für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht überschritten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes angepasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um rd. 3,99 ha des Bebauungsgebietes entsprechend der nachgefragten Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Zusätzlich wird zum einen im Nordwesten die Baugrenze aufgeweitet und zum anderen eine Bebaubarkeit mit Nebenanlagen in dem 10,50 m breiten Streifen im Norden zuzulassen. Ursprünglicher Anlass der Abstandshaltung von 10,50 m der Baugrenze zu den bestehenden Flurstücken im Norden war, eine Tiefe von 7,50 m an die bestehenden nördlichen Grundstücke zu verkaufen. Diese ist auch überwiegend geschehen. Bis auf einen Bereich im Nordwesten. Hier soll eine Erweiterung der Überbaubarkeit mit Hauptanlagen zur besseren Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht werden. In den zugekauften Bereichen schließt die Festsetzung 2.5 *"In den MI-Gebieten sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig."* jedoch die Errichtung von Gartenpavillons u. ä. aus. Dieses soll durch die vorliegende Änderung ebenfalls ermöglicht werden.

Gleiches gilt für die Ergänzung der Zufahrtsbreiten für Doppelhäuser und für den Entfall der Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan überplant nur den Geltungsbereich 1 (Baugebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplanes und führt sämtliche zuvor gefassten Änderungen zusammen. Die Geltungsbereiche 2 - 4 (Ausgleichsflächen) werden nicht überplant. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" mit ÖBV.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A", 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift überplant den Geltungsbereich I des geltenden Bebauungsplans "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A", mit örtlicher Bauvorschrift sowie dessen 1. und 2. Änderung im Süden der Ortslage Tappenbeck. Die Festsetzungen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit vollumfänglich aufgenommen unter Berücksichtigung der erfolgten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes. In der Anlage zur Begründung sind die sich ergebenden geänderten Festsetzungen kenntlich gemacht.

2.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der überwiegende Teil der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zukünftig als allgemeines Wohngebiet, anstelle von Mischgebiet, festgesetzt, um die tatsächlich nachgefragte Nutzung abbilden zu können. Bei der Art der baulichen Nutzung werden die bereits zuvor im Mischgebiet ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Um die Bebaubarkeit zu erhöhen, wird im Nordwesten die Baugrenze auf einer Länge von rd. 20 m um 7,50 m nach Norden verschoben. Zusätzlich entfällt die Festsetzung 2.5 des Bebauungsplans "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" für den außerhalb der überbaubaren Fläche liegenden mit "A" gekennzeichneten 10,50 m Streifen, zur nicht Zulässigkeit von Nebenanlagen. Hier sollen Gartenpavillons, etc. sowie Carports zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke, zukünftig zulässig sein.

Der Ursprungsplan regelt die Zufahrtsbreiten für Grundstücke wie folgt:

Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

Im Rahmen der Umsetzung hat sich gezeigt, dass Doppelhäuser ohne Teilung auf einem Grundstück errichtet worden sind, und somit bauordnungsrechtlich als Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten zu bewerten sind. Für Einzelhäuser gilt insgesamt die Zufahrtsbreite von 4,00 m; im beschriebenen Falle somit zwei Zufahrten mit einer max. Breite von 2,00 m. Insofern trifft die vorliegende Änderung eine Regelung einer Zufahrtsbreite je Einzelhaus von 4,00 m bei einer Wohneinheit, je Einzelhaus bei zwei und mehr Wohneinheiten von 6,00 m und je Doppelhaushälfte von 3,00 m. Damit kann sichergestellt werden, dass je Doppelhaushälfte eine Zufahrtsbreite von bis zu 3,00 m, unabhängig von einer Grundstücksteilung, zulässig ist.

Die Gemeinde plant, auch in Doppelhaushälften zur besseren Bodennutzung die Errichtung einer zweiten Wohneinheit z. B. als Einliegerwohnung zuzulassen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festzusetzen, oder die zweite Wohneinheit als "Einliegerwohnung" flächenmäßig zu begrenzen. Problematisch wird dieses jedoch dann, wenn ein Doppelhaus auf einem ungeteilten Grundstück steht, da es dann als Einzelhaus zu bewerten ist. Diesem steht dann jedoch die Festsetzung von 2 Wohnungen je Einzelhaus entgegen, welche entsprechend auf 4 Wohneinheiten erhöht werden müsste. Da das Baugebiet von der Gemeinde vermarktet wird, die Baugrundstücke weitestgehend verkauft oder bebaut sind, wird im vorliegenden Falle zukünftig auf die Festsetzung der Wohneinheiten gänzlich verzichtet.

Die übrigen Festsetzungen des ehemaligen Mischgebietes werden beibehalten.

Mischgebiete (MI und MI 1) gem. § 6 BauNVO

Die im Ursprungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" sowie der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen werden beibehalten. Die 3. Änderung sieht für diesen Bereich keine Änderung vor.

2.2 Verkehrsflächen und Wegeflächen/ Ruhender Verkehr

- äußere Erschließung

Das Baugebiet wird über den Mühlenweg erschlossen, welcher seinerseits an die B 248 anbindet. Bei der dort installierten Ampel handelt es sich um eine Bedarfsampel, welche die Querung der B 248 zu dem östlich liegenden Sportplatzgelände ermöglicht. Entsprechend der Stellungnahme des zuständigen Straßenbaulastträgers der Bundesstraße wird aufgrund der zusätzlichen Verkehre eine Überprüfung des Knotenpunktes erforderlich. Hierzu hat die Gemeinde ein Verkehrsgutachten erstellen lassen ⁴⁾, welches im Ergebnis eine Anpassung der Steuerung der Lichtsignalisierung im Bereich des Knotenpunktes Mühlenweg/ B 248 für ausreichend erachtet, um die Leistungsfähigkeit sicher zu stellen. Ein baulicher Eingriff wird nicht erforderlich.

- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Aufgrund der geplanten Bushaltestelle am Mühlenweg, im nordöstlichen Bereich des Planbereiches, wird eine Fläche des MI 1 von rd. 120 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In dieser Fläche liegt zugleich eine SW-Leitung der WEB.

Hinsichtlich der übrigen Erschließung und der Ausbildung der Straßenverkehrsflächen gibt es keine Abweichungen zum Ursprungsplan.

- Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den Wohngrundstücken nachzuweisen sein.

⁴⁾ WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung und lichtsignaltechnische Planung zu einem geplanten Wohngebiet in Tappenbeck, Braunschweig, Oktober 2020

2.3 Immissionsschutz

Durch die Änderung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ändert sich auch der Bemessungsmaßstab für gesunde Wohnverhältnisse. Beeinflusst wird das Plangebiet vordringlich durch den Verkehrslärm der angrenzenden B 248 und B 188 sowie durch den geplanten Ausbau der A 39. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm wurde im Zuge des Bebauungsplanes "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" mit ÖBV eine schalltechnische Untersuchung ⁵⁾ erstellt, auf welche an dieser Stelle zurückgegriffen wird. Dabei wurde auf die Verkehrswerte für den Prognosehorizont 2030 abgestellt.

Geräusch-Vorbelastung aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegt nicht vor.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 ⁶⁾ unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 ⁷⁾. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszu-gehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV ⁸⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 ⁹⁾, wie folgende Tabelle zeigt:

⁵⁾ TÜV Nord: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Tappenbeck Süd – 1. Teilabschnitt der Gemeinde Tappenbeck, Nr. 80000 649 507/ 214 USB 131, Hannover, 22.10.2015 sowie 1. Fortschreibung Nr. 8000 660 534/ 217 SST 010, Hannover, 01.02.2017

⁶⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

⁷⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

⁸⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06. 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

⁹⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte			
Gebiet gem. BauNVO	18005 DIN Orientierungswerte Gewerbe u.ä.	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	Zumutbarkeitschwelle Verkehr
	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾	dB(A) Tag/Nacht ¹⁾
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) ²⁾	59/49	70/60
§ 6 Mischgebiet (MI)	60/45 (50) ²⁾	64/54	72/62

¹⁾ Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

²⁾ Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

Die Gegenüberstellung der Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV zeigen, dass mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zugleich ein Verlust gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhergehen muss. Diese sind auch noch gewährleistet, solange die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind. Ein Abwägungsraum ist den Gemeinden insofern an dieser Stelle gegeben. Auch der geringere Schutzanspruch in einem Mischgebiet für das Wohnen zeigt, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht als Obergrenze zu verstehen sind, sondern wie die Begrifflichkeit schon aussagt, der "Orientierung" dienen.

Beeinträchtigungen durch Lärm von außen in das Plangebiet bestehen durch den Verkehrslärm auf der Autobahn A 39 und die Bundesstraße B 248 sowie deren Planungen. Dem Gutachten liegen Verkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030 zugrunde.

Die geplante Schallschutzwand entlang der Autobahn sowie der laut Planfeststellung einzubauende lärmarme Belag sind in die Berechnungen eingeflossen.

Die Lärmpegel für den Beurteilungszeitraum Tag (6.00 – 22.00 Uhr) liegen in dem Planbereich oberhalb der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A), jedoch im überwiegenden Planbereich unterhalb des Immissionswertes der 16. BImSchV von 59 dB(A). Nur im Nahbereich der B 248 kommt es – abhängig von der Beurteilungshöhe – zu Lärmpegeln von bis zu 61 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und bis zu 62 dB(A) im Mischgebiet.

Wegen der ermittelten Lärmpegelwerte von 49 dB(A) bis zu 56 dB(A), die somit in der Nachtzeit im gesamten Plangebiet über dem Beurteilungspegel von 45 dB(A) gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 für ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenstern liegen, wird für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Alternativ können auch in Teilbereichen schutzbedürftige Räume mit Ihren Fenstern nach Nordwesten ausgerichtet werden, welches eine Reduktion durch die Eigenabschirmung des Gebäudes von rd. 5 dB(A) des maßgebenden Pegelwertes zulässt.

Der weitaus größte Teil der Baugebiete befindet sich danach im Lärmpegelbereich II und III für die Tagnutzung. Die dort erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug auf den Wärmeschutz. Für Schlafräume sind die um eine Stufe höheren Lärmpegelbereiche anzusetzen. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt hier in dem Lärmpegelbereich III und IV. Für den Lärmpegelbereich V wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse auf der einen und der anzuwendenden Regelwerke und Normen auf der anderen Seite, setzt die Gemeinde die ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan fest.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm der Straße ist vorhanden, resp. wird durch die Erweiterung der BAB entstehen. Durch die bereits als Mischgebiet überplante Fläche kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung musste jedoch angepasst werden, da eine Umsetzbarkeit des geplanten Mischgebietes nicht gegeben ist aufgrund der fehlenden Nachfrage geeigneter gewerblicher Nutzungen. Die getroffenen Festsetzungen sichern den Schutzanspruch des Wohnens und ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Grundsätzlich beachtet die Gemeinde die Orientierungswerte der DIN 18005 bei ihren Planungen. Um, wie im vorliegenden Falle, Wohnraum mit sehr guter Erreichbarkeit der BAB A 39 zu schaffen, nimmt die Gemeinde eine vertretbare Überschreitung der Orientierungswerte im Planbereiches in Kauf. Zusätzlich wird in die Abwägung eingestellt, dass bereits in dem zuvor festgesetzten Mischgebiet – und jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen – Wohnen umgesetzt und verträglich war. Für das zuvor festgesetzte Mischgebiet gilt der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags.

Entlang der geplanten BAB A 39 soll dem Plangebiet zugewandt eine Lärmschutzwand mit einer Schirmhöhe von rd. 4,50 m bis zu dem Abzweig errichtet werden. Eine weitere Erhöhung wäre sowohl technisch als auch ökonomisch aufwendig, bei nur geringfügiger Verbesserung auf der der Lärmquelle abgewandten Seite. Eine Lärmschutzwand entlang des Baugebietes würde ebenfalls zu keiner Verbesserung führen. Dieses hängt u. a. auch von dem Abstand der jeweiligen Lärmquelle von der Immissionsschutzeinrichtung ab. Insofern sieht die Gemeinde weitere aktive Schallschutzmaßnahmen als unverhältnismäßig an. Dabei wird eingestellt, dass auch in den besonders verlärmten Bereichen der Freiflächenschutz, der am Tage gewährleistet sein muss, durch Eigenabschirmmaßnahmen sicher gestellt werden kann. Dieses zeigt bereits der grundsätzliche schalltechnische Ansatz, dass bei offener Bebauung auf der lärmabgewandten Seite ein pauschaler Abschlag der Pegelwerte von 5 dB(A) angesetzt werden kann. Für gewerbliche Nutzungen wird i.d.R. ein Freiflächenschutz nicht erforderlich.

Es erfolgen Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie zu Freibereichen. Für die Freibereiche wird davon ausgegangen, dass durch die zuvor bestehende

Überplanung mit Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse auch noch bei 60 dB(A) gewahrt sind. Insofern regelt der Bebauungsplan für Freibereiche einen Schutzanspruch von 60 dB(A). Dabei wird es als ausreichend angesehen, wenn bei mehreren Freibereichen zu einer Wohneinheit mindestens ein Freibereich die Anforderungen erfüllt. Zusätzlich wird eine schalltechnische Schlechterstellung bestehender Wohnnutzungen vermieden. Hierzu wird die textliche Festsetzung 5.3 neu aufgenommen.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Inwiefern im Bereich des Autobahnneubaus ggf. weitere Maßnahmen – auch unter Berücksichtigung der EU Umgebungslärmrichtlinie – erforderlich werden, kann an dieser Stelle nicht abschließend entschieden werden. Insofern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

2.4 Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Wasserverband Vorsfelde zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Grundsätzlich gilt:

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

2.5 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

4.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) des bestehenden Bebauungsplans wird vollumfänglich für die 3. Änderung übernommen. Lediglich die Rechtsgrundlage wird im Sinne der Rechtssicherheit mit § 84 Abs. 3 NBauO präzisiert.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,99	57 %
Mischgebiet (MI)	0,79	11 %
Verkehrsfläche davon:	0,79	11 %
- Straßenverkehrsfläche	0,72	
- Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,01	
- Fußgängerbereich	0,03	
- Anliegerstraße	0,03	
Grünfläche	1,43	21 %
- öffentlich	0,71	
- privat	0,72	
Plangeltungsbereich	7,0	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Brandschutz

In der Stellungnahme vom 09.11.2020 hatte der **Landkreis Gifhorn zum Brandschutz** Folgendes ausgeführt:

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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,5, GFZ: 1] mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Mischgebiet (MI) mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit mind. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

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 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz 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 8,0 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 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Ver- und Entsorgung

In der Stellungnahme vom 09.11.2020 hatte der **Landkreis Gifhorn als Untere Abfallbehörde** Folgendes ausgeführt:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

In der Stellungnahme vom 10.11.2020 hatten die **Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB)** Folgendes ausgeführt:

Die geplante Bushaltestelle im Nordosten des Baugebiets liegt im Bereich eines Regenwasserkanals und eines Schmutzwasserkanals.

Es ist im Lauf der Planung darauf zu achten, dass das Fundament der Wartehalle nicht auf den Kanaltrassen hergestellt wird, um eine Beschädigung des Kanals durch den Lastabtrag zu vermeiden.

- Straßenverkehr

In der Stellungnahme vom 27.08.2020 hatte die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel** Folgendes ausgeführt:

Der o. a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet mit Flächen für Wohn- und Mischgebiete in einer Entfernung von größer 280 m nördlich der B 188 im Abschnitt 235, außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus. Die geplante Trasse der Bundesautobahn A 39, 7. Abschnitt und der geplanten Trassenänderung der B 248 befinden sich direkt südöstlich des Geltungsbereiches. Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, werden berührt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Mühlenweg" (nordöstlicher Bereich) mit einer Anforderungslichtsignalanlage an die Bundesstraße B 248. Inwieweit eine weitere spätere Erschließung über die geplante Gemeindestraße westlich des Rückhaltebeckens geplant ist, wird in der Begründung nicht aufgeführt.

Durch die Ausweisung der Mischgebiete- und Wohnbauflächen ist eine höhere Frequentierung der Gemeindestraße "Mühlenweg" zu erwarten. Aufgrund der zusätzlichen Verkehre ist über ein Verkehrsgutachten zu prüfen, ob der vorhandene Knotenpunkt "B 248/ Mühlenweg" ausreichend leistungsfähig ist. Der vorhandene Verkehr, sowie die Prognosezahlen, sind dabei zu berücksichtigen. Die Verkehrsuntersuchung ist dem Straßenbaulastträger vorzulegen.

Sollten bauliche Maßnahmen aufgrund der höheren Frequentierung am o. a. Knotenpunkt notwendig werden, erfolgen diese auf einseitige Veranlassung. Die Kosten sind dann von der Gemeinde zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Bund nach der Ablösebeträgeberechnungsverordnung (ABBV) abzulösen. Dies schließt die ggf. erforderlichen Kosten für eine Anpassung der Signaltechnik mit ein.

Über die ggf. erforderlichen Änderungen an der Bundesstraße ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung gemäß § 12 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) abzuschließen. Hierzu sind von

Gemeinde Tappenbeck, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin. Ob eine weitere planungsrechtliche Absicherung für entsprechende Änderungen erforderlich ist, ist von der Gemeinde zu prüfen.

Ich weise darauf hin, dass mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens am 09.10.2014 für den Neubau der geplanten Bundesautobahn A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg, 7. Abschnitt die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre) gelten.

In den textlichen Festsetzungen und der Begründung bei Punkt 1.3 wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen über den Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I Teil A" verwiesen. Diesbezüglich gibt es einen zwischen der Gemeinde Tappenbeck und dem Bund geschlossenen Vertrag vom 14.10.2019 mit einer Abstimmung zu den Ausgleichsflächen (§ 1 des Vertrages).

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße und der o. a. geplanten Bundesautobahn 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.

Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass in einer Entfernung von größer 50 m südlich zum Geltungsbereich die Meldelinie der "Ortsumgehung Weyhausen" verläuft. Diese Maßnahme wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BWVP2030, Projekt B 188 G10-NI-T4-NI) in den "Weiteren Bedarf" aufgenommen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass ab dem 01.01.2021 für die Bundesautobahnen die Autobahn GmbH zuständig sein wird.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, sind diese weitestgehend abgeschlossen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 17.08.2020 bis einschließlich 03.09.2020 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.08.2020 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 02.09.2020 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Gemeinde Tappenbeck, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Gemeinde Tappenbeck hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 09.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2020 bis einschließlich 10.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 02.12.2020 durch den Rat der Gemeinde Tappenbeck unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Tappenbeck, den 21.5.21

gez. R. Mittelstädt
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage 1

Geänderte Festsetzungen (Änderungsmodus)

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 6 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4);
- Tankstellen (Nr. 75;

ausgeschlossen.

1. Mischgebiete (MI und MI 1) § 6 BauNVO

In den Mischgebieten (MI und MI 1) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe (Nr. 6);
- Tankstellen (Nr. 7);
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8),

ausgeschlossen.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

2.1 In den Baugebieten ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten. Für diese gilt die maximal zulässige Überschreitung von bis zu 50 %.

2.3 a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.

- b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist in den gesamten Baugebieten auf maximal 11,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige Höhe der Attika ist bei Flachdächern auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die zulässige Höhe der Attika im Mischgebiet MI 1. Hier wird sie mit maximal **9,00 m** über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

- 2.4 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) sind die gem. § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die mit B gekennzeichnete Fläche.
- 2.5 In den Baugebieten sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die mit B gekennzeichnete Fläche.
Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- 2.6 Die Mindestgröße für neu zu bildende Baugrundstücke beträgt:
- a) bei Einzelhäusern 600 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m².

III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) beträgt die maximal zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt:
- a) bei Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit 4 m
 - b) bei Einzelhäusern mit 2 und mehr Wohneinheiten 6 m
 - c) je Doppelhaushälfte 3 m.

IV. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- 4.1 Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche A dient dem Erhalt besonders geschützter Amphibienarten. Hierzu sind das vorhandene Gewässer, sowie die vorhandene Gehölz-, Gras- und Staudenfluren als Landlebensraum zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- a) Die vorhandenen Gehölze und Gras- und Staudenfluren sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
 - b) Zur Vernetzung der vorhandenen Teichanlage im Norden und des vorhandenen Gehölzbestand im Süden sind die zwischenliegenden Flächen durch dichte Gehölzpflanzungen zu begrünen. Die Flächen sind vollflächig mit standortheimischen Laubgehölzen aus Heistern und Sträuchern im Pflanzabstand von 1 m zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche.
 - c) Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehölze und Gras- und Staudenfluren durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge bei den Gehölzen sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. An

der Südseite des vorhandenen Teiches ist der Bestand durch die Entnahme einzelner Gehölze auszulichten.

- d) Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Teich durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Teich und die Uferzonen sind von Müllablagerungen freizuhalten.
- 4.2 Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.
Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:10 herzustellen. Die Randbereiche der Fläche und des Beckens sind gruppenweise mit Gehölzen, wie z. B. Baumweiden, im Wechsel mit Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräuter-/ Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 10 Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Zufahrtsbereiche sind mit Schotterrasen zu befestigen.
- 4.3 Innerhalb der Planstraßen sind mindestens 45 mittelkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- 4.4 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und in der Regel 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
Die Baumstandorte können ausnahmsweise auch mit abgedeckten Baumscheiben ausgebildet werden.
- 4.5 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
 - Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm Höhe;
 - Sträucher: verplanter Strauch, 60 – 100 cm Höhe.
- 4.6 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

V. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

- 5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils
------------------	-----------------------------	--

	[dB(A)]	R' _{w,res} [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen (Klammerwert der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche).

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

- 5.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich II (III) schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- 5.3 In den Freibereichen, Balkone, Loggien o. ä. ist ein Immissionswert von weniger als 60 dB(A) in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sicherzustellen, sofern es sich dabei um den einzigen Außenwohnraum der Wohnung handelt. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnräume zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 erfüllt.
- 5.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 02.02.2017, Az.: 800 660 534 / 217 SST 010.

VI Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 2

- 6.1 Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 2 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
- a) Am östlichen Rand des Geltungsbereiches 2 ist der vorhandene Entwässerungsgraben naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:2 bis 1:4 auszubilden. Das Westufer ist innerhalb eines 20 m breiten

Streifens aufzuweiten und durch naturnah gestaltete, an den Graben angebundene Stillwasserbereiche mit wechselnden Böschungsneigungen und einer Mindestdtiefe von 1,50 m zu erweitern. Der anfallende Bodenaushub ist westlich angrenzend zu einer flachen Verwallung zu modellieren.

- b) Die Maßnahmenfläche ist an der Nordseite und an der Südseite jeweils durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
- c) Entlang der Nordseite der Maßnahmenfläche ist eine Baumreihe aus standortheimischen Obstbäumen oder Eichen und mit einem Pflanzabstand von 20 m anzulegen.
- d) Innerhalb des 20 m breiten Streifens der Grabenrenaturierung sind mindestens 5 standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Am südlichen Rand des Streifens ist auf einer Fläche von mindestens 300 m² eine Strauchpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Streifens sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.
- e) Entlang der Westseite der Maßnahmenfläche ist eine 5-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m anzupflanzen.
- f) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereiches 2 auf einer Fläche von mindestens 6.000 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsaat einer artenreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blümmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rebhuhnschutzprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
- g) Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches 2 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artenreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 3

6.2 Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 3 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- a) Innerhalb des Geltungsbereiches 3 ist im östlichen Bereich ein Stillgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 1.000 m² und wechselnden Wassertiefen, jedoch mit mindestens 2 m als größte Tiefe, anzulegen. Die westlichen Uferbereiche sind mit wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:10, die östlichen Uferbereiche als Steilufer auszubilden. Der bei Herstellung des Stillgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen.
- b) Die Maßnahmenfläche ist an der Südseite durch eine flache Mulde zu benachbarten Nutzungen abzugrenzen.
- c) Der vorhandene Wald an der Nordseite des Geltungsbereiches 3 ist durch Anpflanzungen in wechselnden Tiefen zwischen 5 und 15 m zu erweitern. Die Anpflanzungen sind aus standortheimischen, waldrandtypischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m herzustellen.
- d) In den Randbereichen des Stillgewässers sind mindestens 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Südlich und östlich des Stillgewässers sind auf einer Fläche von mindestens

950 m² Strauch-Baumhecken aus standortheimischen Laubgehölzen im Raster 1 x 1 m anzulegen. Auf den übrigen Flächen der Randbereiche des Stillgewässers sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.

- e) Für Brutvogelarten des Offenlandes sind als Maßnahmen des Artenschutzes am südlichen Rand des Geltungsbereiches 3 auf einer Fläche von mindestens 3.000 m² ein periodischer Brachestreifen sowie nördlich und östlich des Brachestreifens ein 5 m breiter Blühstreifen herzustellen. Brache- und Blühstreifen sind durch Einsaat einer artenreichen, standortgerechten und niedrigwüchsigen Blütmischung, z. B. "Göttinger Mischung" (www.rebhuhnschutzprojekt.de) zu entwickeln und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
- f) Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches 3 sind durch Mahd und/oder extensive Beweidung zu einer artenreichen extensiven Grünlandfläche zu entwickeln.

Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich 4

6.3 Die Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 4 ist durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:

- a) Innerhalb des Geltungsbereiches 4 ist östlich des vorhandenen Entwässerungsgrabens ein Amphibienlaichgewässer mit einer Wasserfläche von mindestens 700 m² anzulegen. Das Gewässer ist mit wechselnden Böschungsneigungen, jedoch nicht steiler als mit einer Neigung von 1:3, und wechselnden Tiefen, jedoch mit mindestens 3 m als größte Wassertiefe, auszubilden.
- b) Der bei Herstellung des Laichgewässers anfallende Oberboden ist auf benachbarten Ackerflächen einzubauen. Anfallendes kiesiges Aushubmaterial ist am Nordufer zu einer flachen Verwallung zu modellieren.
- c) Der innerhalb des Geltungsbereiches 4 vorhandene Entwässerungsgraben ist naturnah umzugestalten. Die Uferbereiche des im Wald verlaufenden Grabenabschnittes sind leicht mäandrierend mit wechselnden Böschungsneigungen vom Steilufer bis 1:4 auszubilden.
- d) Im Bereich des nördlichen, außerhalb des Waldes verlaufenden Grabenabschnittes ist das Gewässerbett des Grabens zur Laufverlängerung beidseitig zu verlagern und an das herzustellende Amphibienlaichgewässer über eine Zuleitung und eine Ableitung, die am Laichgewässer als flacher Überlauf auszubilden ist, anzubinden. Die neuen Gewässerstrecken sind auf einer Gesamtlänge von mindestens 400 m mäandrierend, in variierender Breite und mit wechselnden Böschungsneigungen vom Steilufer bis 1:4 herzustellen.

Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

- 6.4 Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz gemäß 6.1 f, 6.2 e sind spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen.
- 6.5 Die übrigen Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.
- 6.6 Für die zu pflanzenden Gehölze gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
- Laubbäume: Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
 - Obstbäume: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe;
 - Heister: mindestens 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm Höhe;
 - Sträucher: verplanzter Strauch, 60 – 100 cm Höhe.
- 6.7 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 6.8 Zur Erfolgskontrolle und Überprüfung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß 6.1 f, 6.2 e, 6.3 a und 6.3 d ist ein Monitoring durchzuführen. Im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Entwicklungsstand der Maßnahmen zu überprüfen. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Korrektur und/ oder Ergänzung festzulegen. Durch die Gutachter sind Aussagen darüber zu treffen, ob und in welchem Umfang in den Folgejahren das Monitoring fortzusetzen ist.

VII Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB/ Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB („Flächenpool“)

- 7.1 Die Maßnahmen auf den Flächen 2, 3 und 4 führen in ihrer Gesamtheit zu einem Kompensationswert für Eingriffe in Natur und Landschaft von 73.716 Werteinheiten (WE) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (Landkreis Osnabrück, 2009). Dabei entfallen 31.917 WE auf die Fläche 2, 21.769 WE auf die Fläche 3 und 20.030 WE auf die Fläche 4.
- 7.2 Dem Bebauungsplan "Tappenbeck Süd, Abschnitt I, Teil A" mit örtlicher Bauvorschrift sind 29.745 WE zugeordnet. Davon werden 27.240 WE der Fläche 2 und 2.505 WE der Fläche 4 zugeordnet.
- 7.3 Der Kompensationsüberschuss von 43.971 WE dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf anderen Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes. Davon entfallen 4.677 WE auf Fläche 2, 21.769 WE auf Fläche 3 und 17.525 WE auf Fläche 4.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

aufgrund des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Mischgebiete in dem Planbereich des Bebauungsplanes "Tappenbeck Süd – Abschnitt I Teil A".

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Einfriedungen.

§ 2 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise:

1. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind.
2. In dem Geltungsbereich 4 sind zusätzlich Maßnahmen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)- Außenstelle Wolfenbüttel im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesautobahn A 39 geplant. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen des zugehörigen Planfeststellungsverfahrens. Der Flächenpool der Gemeinde Tappenbeck berücksichtigt die Inanspruchnahme durch die NLStbV. In dem festgesetzten Flächenpool sind ausschließlich die durch die Renaturierung des Laigrabens sowie der Anlage des Teichgewässers entstehenden Biotopverbesserungen berücksichtigt.