
**Begründung zur
Entwicklungssatzung "Tüschendorf"**
(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Bereich: Ortsteil Tüschendorf

Gemeinde Grasberg

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANGRUNDLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG.....	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	4
4.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	5
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	6
7.	INHALT DER ENTWICKLUNGSSATZUNG	7
7.1	§ 34-er Bereich	7
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.1.3	Bauweise	8
7.2	Textliche Festsetzungen.....	8
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	9
8.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	9
8.2	Belange des Immissionsschutzes	11
8.3	Belange der Landwirtschaft	12
8.4	Belange des Verkehrs	12
8.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung	13

1. PLANAUFGSTELLUNG

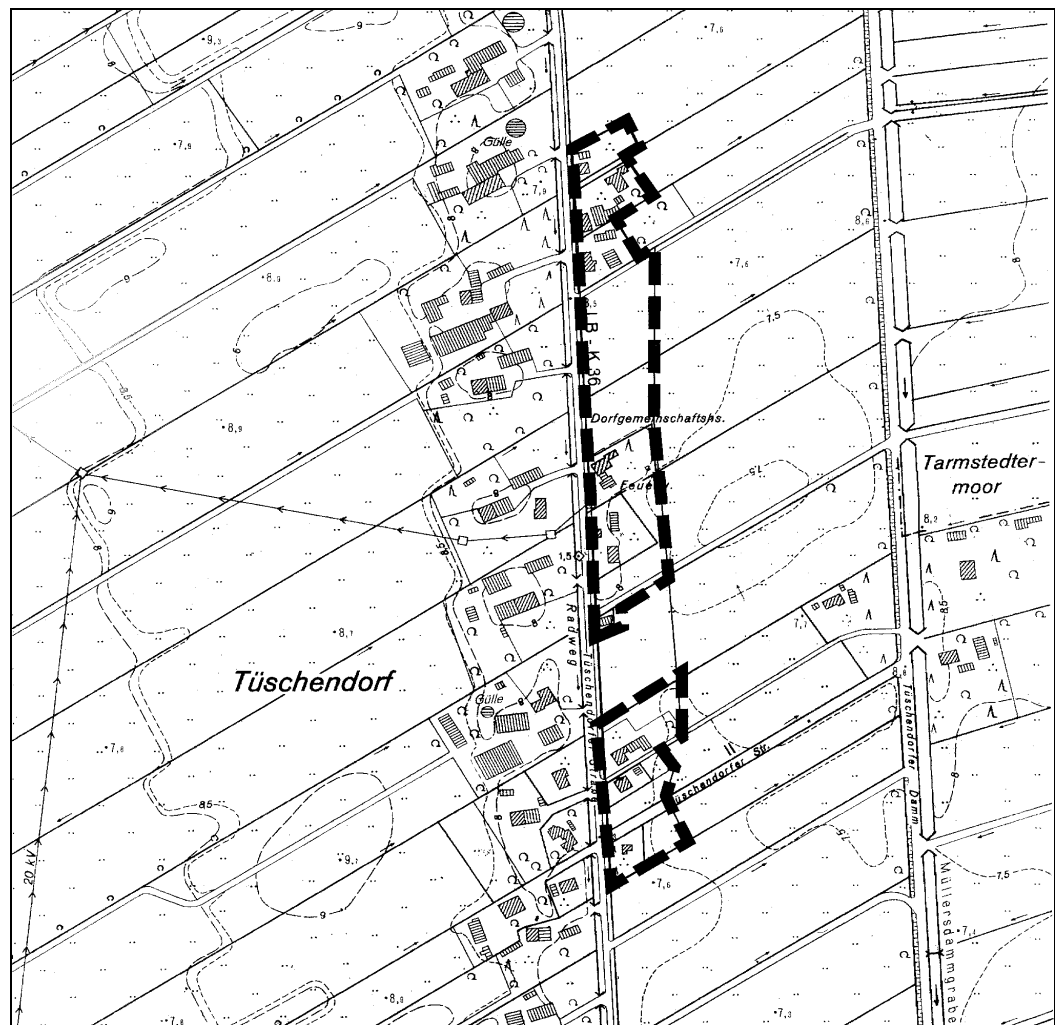
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 20.01.1998 die Aufstellung der Entwicklungssatzung "Tüschendorf" beschlossen.

2. PLANGRUNDLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck herausgegebenen Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 (Stand: 1996; Antrags-Nr. V 1052/95) erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der Entwicklungssatzung befindet sich östlich der "Tüschendorfer Straße" (K 36). Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich.



Die Größe des Satzungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 1994) des Landes Niedersachsen unmittelbar für die Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das LROP von 1994 ordnet die Gemeinde Grasberg aufgrund der räumlichen Lage dem Ordnungsraum um das Oberzentrum Bremen zu. Demnach sind u. a. vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen¹ und der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen sowie die zur Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben.

Die Entwicklungssatzung entspricht mit der Schaffung neuer Bauflächen durch die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) den landesplanerischen Zielen zur Eigenentwicklung der Gemeinde.

4.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Im Vorentwurf des **Landschaftsrahmenplanes** für den Landkreis Osterholz werden die von der Satzung erfaßten Flächen als Bereich eingestuft, der bezüglich Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes eine hohe Qualität aufweist und die Voraussetzung zur Einstufung als Teilfläche eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Mit Blick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Lebensgemeinschaften wird dem Änderungsbereich östlich der "Tüschendorfer Straße" keine besondere Bedeutung zugeordnet.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Grasberg weist die im Plangebiet gelegenen Flächen als einen "wichtigen Bereich für Boden, Wasser, Klima/Luft" mit einem überwiegend hohen Wasserstand aus. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich mit Blick auf das Landschaftsbild in einem Bereich mit kulturhistorisch bedeutsamer Moorkolonisationslandschaft.

4.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfaßt - ausgenommen einer kleinen Teilfläche zwischen den beiden Satzungsbereichen - den Bereich der 8. Flächennutzungsplan-Änderung "Tüschendorfer Straße". Diese am 23.01.1997 festgestellte Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Gemischte Baufläche dar. Im Erläuterungsbericht zur 8. Flächennutzungsplan-Änderung wurde zur Darstellung einer Gemischten Baufläche ausgeführt, daß sie der bestehenden gemischten Nutzungsstruktur aus Feuerwehr, Gemeinschaftshaus, Tischlerei sowie Wohngebäude entspricht und diese die Voraussetzung für eine der Eigenart der näheren Umgebung entsprechende bauliche Entwicklung schafft.

¹ Bezogen auf Grundzentren bedeutet das die Sicherstellung der Grundversorgung.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die städtebauliche Situation im Ortsteil Tüschendorf ist gekennzeichnet durch verschiedene Nutzungen wie landwirtschaftliche Hofstellen, Handwerksbetriebe (Tischlerei), öffentliche Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrhaus) und Wohnhäuser. Ein besonderes Merkmal des Ortsteiles ist, daß die den Siedlungsschwerpunkt bildenden landwirtschaftlichen Betriebe weitestgehend westlich der "Tüschendorfer Straße" und die übrigen Nutzungen auf den Flächen östlich der Ortsdurchfahrtsstraße (K 36) liegen, also *innerhalb des Geltungsbereiches* der anstehenden Entwicklungssatzung. Bei den Wohngebäuden handelt es sich hauptsächlich um freistehende Einfamilienhäuser. Mit Blick auf die Biotopstrukturen im Bereich der "Tüschendorfer Straße" bildet die K 36 wiederum die Trennlinie zwischen den

⇒ **westlich** gelegenen, das Orts- und Landschaftsbild stark prägenden Biotopstrukturen, die insbesondere durch

- alte Hofgehölze und
- der Bebauung vorgelagerte Obstweiden gekennzeichnet werden, und den

⇒ **östlich** vorkommenden Biotopstrukturen, die sich weitestgehend aus

- Zier- und Nadelgehölzen,
- Rasenflächen sowie
- intensiv genutzten Grünlandbereichen zusammensetzen.

In der landschaftsökologischen Bewertung bleibt abschließend folgendes festzuhalten:

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt den Biotopstrukturen innerhalb des Satzungsbereiches ein geringer bis mittlerer Wert zu. Die durch Wohnnutzungen geprägten Gartenbereiche zeigen typische Zier- und Nadelgehölzstrukturen, denen für sich und im besonderen in Verbindung mit Störungen durch menschliche Tätigkeiten nur eine Bedeutung als Lebensraum für eng an Siedlungsbiotope angepasste Arten zugeschrieben werden kann. Die zwischen den öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde und der Wohnbebauung gelegenen Grünlandflächen unterliegen intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, so daß auch hier der ökologische Wert der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften als deutlich verringert einzustufen ist. Mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild bleibt festzuhalten, daß die innerhalb des Satzungsbereiches gelegene intensiv genutzte Grünlandfläche eine Blickbeziehung über die Moorniederung zu der daran anschließenden Tarmstedter Geest ermöglicht. Eine deutlich höhere Bedeutung hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Orts- und Landschaftsbild kommt den auf der westlichen Seite der "Tüschendorfer Straße" gelegenen älteren Gehölzstrukturen (Hofgehölze, Obstweiden) zu; diese bieten zum einen zahlreichen Arten einen Lebensraum und kennzeichnen zum anderen das charakteristische Landschaftsbild einer Findorff'schen Siedlung.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Gemeinde liegen aus der Ortschaft Tüschendorf einige Anfragen nach Bauland vor. Um den aus der Ortschaft entstehenden Wohnraumbedarf decken zu können, hat die Gemeinde beschlossen, auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung eine Entwicklungssatzung aufzustellen.

Zielsetzung hierbei ist, entsprechend der gemischten Nutzungsstruktur, neue Baumöglichkeiten zu schaffen, um die Lebensfähigkeit der Ortschaft langfristig absichern zu können. Ansonsten sieht die Gemeinde die Gefahr, daß die Ortschaft sukzessiv Einwohner verliert und es in diesem Zusammenhang zu Aufgaben der gemeinschaftlichen Nutzungen (Feuerwehr, Gemeinschaftshaus) kommen kann. Aus diesem Grunde hat am 12.12.1995 eine Besprechung der Gemeinde mit Vertretern der Bezirksregierung Lüneburg und des Landkreises Osterholz stattgefunden, um für den Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in der Ortschaft Tüschendorf zu erörtern. Hierbei wurde empfohlen, auf der Grundlage einer Flächennutzungsplandarstellung eine Entwicklungssatzung für diesen Bereich aufzustellen und somit Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie zur Stärkung des kulturellen und sozialen Lebens im Ortsteil beizutragen.

Der Siedlungsteil Tüschendorf ist nicht nur Kulturerbe einer langen Moorkolonisationsgeschichte, die der Landschaft mit der Findorff'schen Siedlungsstruktur ihr Gepräge gegeben hat, sondern ist auch ein Ortsteil mit einer Eigenentwicklung, die von der Gemeinde als Voraussetzung für die Erhaltung dieser ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen angesehen wird.

Auf diese Weise wird dem Schutz historischer Strukturen Rechnung getragen. Zudem sollen auch öffentliche Einrichtungen in der Nähe neuer Flächen liegen, so daß keine zusätzlichen Versorgungseinrichtungen erforderlich werden.

Nach Auffassung der Gemeinde stellt die Entwicklungssatzung ein geeignetes Instrumentarium für eine schonende, der Eigenart der Ortschaft entsprechende Bebauung entlang der "Tüschendorfer Straße" dar, so daß davon auszugehen ist, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, möglich ist. In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde bestrebt, daß Gebäude so entstehen, daß wertvolle Blickbeziehungen mit historischen Landschaftselementen (⇒ weite offene Moorflächen, straßenbegleitendes Großgrün, Hofgehölze) nicht verlorengehen. Weiterhin können Anpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur freien Landschaft die landschaftsbildgerechte Einbindung neuer Gebäude sicherstellen.

7. INHALT DER ENTWICKLUNGSSATZUNG

7.1 § 34-er Bereich

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung werden bebaute Bereiche, die bisher planungsrechtlich im Außenbereich lagen, für die jedoch eine Flächennutzungsplandarstellung besteht, zum Innenbereich erklärt. "Sie haben nur die Funktion, die sich aus der vorhandenen Bebauung abzeichnende, gleichsam sich aufdrängende angemessene Eigenentwicklung verdeutlichend fortzuschreiben und insofern eindeutig festzulegen" (Gaentzsch, G.: Bauge-setzbuch - Kommentar, Deutscher Gemeindeverlag, 1991).

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung hat die Gemeinde beschlossen, daß sich neue Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben, wobei die Erschließung über die "Tüschendorfer Straße" gesichert ist.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung resultiert aus der bereits vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur in diesem Bereich der Ortschaft Tüschendorf. Tüschendorf wird geprägt durch verschiedene Nutzungen wie landwirtschaftliche Hofstellen, Handwerksbetriebe (Tischlerei), öffentliche Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr) sowie Wohngebäude, wobei sich die landwirtschaftlichen Hofstellen auf den westlich der "Tüschendorfer Straße" gelegenen Siedlungsbereich konzentrieren.

Neue Gebäude müssen sich somit nach Art der baulichen Nutzung in diesen Bestand, der hinsichtlich seiner Eigenart der nächsten Umgebung einem Mischgebiet² entspricht, einfügen, wobei die Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach dem jeweiligen Vorhaben zu beurteilen ist.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens. Da innerhalb des Satzungsbereiches Gebäudehöhen zwischen 8,0 m und 12,0 m und eins bis zwei Vollgeschossen anzutreffen sind, können neue Gebäude entsprechend dem Bestand errichtet werden. Die Zulässigkeit ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu beurteilen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch das Verhältnis der gesamten Grundstücksfläche zur überbauten Grundstücksfläche bestimmt. Charakteristisch für den Bereich der Entwicklungssatzung ist eine sehr aufgelockerte Struktur, wobei die überbaute Grundstücksfläche im Verhältnis zur Gesamtgröße sehr kleinflächig ist. Dieses Verhältnis ist bei der Beurteilung eines Vorhabens zu berücksichtigen, um eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende bauliche Weiterentwicklung sicherzustellen.

² Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich ein Vorhaben allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig wäre.

7.1.3 Bauweise

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung ist die Bauweise ein weiteres Beurteilungskriterium zur Einfügung eines Vorhabens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bestimmt wird dieser Bereich der Ortschaft durch eine einzeilige Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise. Somit ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Bauweise in den Bestand einfügt. Hiermit kann zudem gewährleistet werden, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des empfindlichen Landschaftsbildes durch eine der näheren Umgebung nicht entsprechende Bebauung (z. B. durch eine zweizeilige Bebauung) erfolgt und das Erleben der offenen Landschaft erhalten bleibt.

7.2 Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde hat beschlossen, ergänzend zu den Bestimmungen zur Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Entwicklungssatzung aufzunehmen.

Hierbei beziehen sich die textlichen Festsetzungen auf Bepflanzungsmaßnahmen für die noch nicht bebauten Grundstücksflächen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4), um die Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und damit das empfindliche Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Demgemäß wird festgesetzt, daß im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zusammenhängende Fläche mit standortheimischen und -gerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Mit dieser Festsetzung verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, im Bereich der neuen Bebauung einen landschaftstypischen Übergang zur unbebauten Landschaft zu schaffen.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke (z. B. das Anlegen von Zier- und Nutzgartenbereichen) nicht zu sehr einzuschränken, wird weiterhin festgesetzt, daß diese Bepflanzungsmaßnahmen auf 10 % der Grundstücksfläche zu erfolgen hat. Diese Bepflanzungsmaßnahmen haben auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu erfolgen, um die Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild sicherzustellen sowie eine Biotopvernetzung herzustellen.

Die Festsetzungen zu Mindestanforderungen an die Pflanzdichte (1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche) und die Pflanzqualität (Bäume als Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang oder als Heister 100 - 125 cm Höhe; Sträucher 60 - 100 cm Höhe) sollen zum einen eine mit der Realisierung des Vorhabens zeitlich verbundene landschaftsgerechte Eingrünung gewährleisten und zum anderen einen Lebensraum für die Tierwelt schaffen. Der Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes dient weiterhin die Festsetzung, daß innerhalb dieser Fläche pro 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm oder zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Heister anzupflanzen sind.

Zur weiteren Sicherstellung einer landschaftsgerechten Einbindung neuer Bebauung auf den vor Satzungsbeschluß noch nicht bebauten Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß pro Grundstück ein Laubbaum (z. B. Stieleiche, Sandbirke, Obstbaum) in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm sowie entlang mindestens einer

Grundstücksgrenze eine ununterbrochene Laubgehölzhecke (z. B. Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Feldahorn; 4 Pflanzen pro laufendem Meter mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm) anzupflanzen sind.

Für alle Pflanzungen gilt, daß sie dauerhaft zu erhalten sind, um die Entwicklung eines wertvollen Lebensraumes für Arten und Lebensgemeinschaften sowie den Schutz der Boden-, Wasser- und Klimafunktionen zu ermöglichen.

Letztlich wird festgesetzt, daß die getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung der bisher noch nicht bebauten Grundstücke auf den privaten Grundstücksflächen vom Bauherrn in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umzusetzen sind. Damit verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, einer mit der Realisierung einhergehenden Wiederherstellung eines landschaftstypischen Siedlungsbereiches.

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Kommunen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB (⇒ Planungsleitsätze) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB) und Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB beinhaltet das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ("Bodenschutzklausel").

Mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung auf der Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung werden bisher Siedlungsbereiche, die planungsrechtlich im Außenbereich lagen zum Innenbereich. Im folgenden sollen der Zustand der bisher unbebauten Flächen, die Veränderungen von Natur und Landschaft durch eine Bebauung und die in der Entwicklungssatzung festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen dargestellt werden. Zielsetzung ist hierbei eine menschenwürdige Umwelt sowie den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern. In diesem Zusammenhang ist auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu betrachten.

Durch die Wahl des Satzungsbereiches in einem Siedlungsteil, der keine ortsbildprägenden Siedlungsabschnitte von besonderer geschichtlicher Bedeutung (Findorff'sche Siedlungsstruktur) aufweist, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet. Zudem wird mit der Aufstellung einer Entwicklungssatzung lediglich der Bestand in Form einer behutsamen

Nachverdichtung³ (Einfügegrundsatz nach § 34 Abs. 1 BauGB) innerhalb bebauter Bereiche weiter entwickelt.

Mit Blick auf den Arten- und Biotopschutz werden im Ergebnis der landschaftsökologischen Bewertung im Kap. 5 ausschließlich Flächen mit eher geringeren ökologischen Wertigkeiten in Anspruch genommen. Trotz der eher geringen ökologischen Wertigkeiten der Biotopstrukturen im Bereich der Entwicklungssatzung wird es zu einer Veränderung dieser Strukturen kommen. Diese Veränderungen werden im folgenden anhand der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser sowie Klima dargestellt:

Schutzgut	Art der Veränderung
Arten und Lebensgemeinschaften sowie deren Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung von Lebensräumen durch direkte Überbauung und gärtnerische Umwandlung; • Zerschneidung von Lebensräumen durch Errichtung von Wegen, Gebäuden etc.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung bzw. Beseitigung des belebten Oberbodens durch direkte Überbauung; • Auskoffnung etc.; Bodenverdichtung, Bodenentwässerung; • Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.).
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades;
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinräumige Erwärmung (Verringerung der Abkühlungswirkung als Folge der beeinträchtigten Verdunstungsleistung des versiegelten Standortes).

Zur landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bebauung und zur Wiederherstellung des Naturhaushalts sind in der Entwicklungssatzung folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auf einer zusammenhängenden Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich, wobei die Größe der Fläche mindestens 10 % der Grundstücksfläche betragen muß.
- Die Bepflanzungen in dieser Fläche sind in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 2 m² vorzunehmen.
- Innerhalb dieser Fläche ist mindestens ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm oder zweier Bäume in der Pflanzqualität Heister pro 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen.
- Anpflanzen eines weiteren Laubbaumes in der Qualität Hochstamm: 10 - 12 cm Stammumfang.
- Pflanzung einer ununterbrochenen Laubgehölzhecke entlang mindestens einer Grundstücksgrenze in einer Mindestpflanzdichte von vier Pflanzen pro laufendem Meter.

³ Eine behutsame Nachverdichtung beinhaltet, bezogen auf den Bereich der Entwicklungssatzung, Gebäude mit einem bis max. zwei Vollgeschossen, einer Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) von 8,0 bis 12,0 m, einer Bebauung der Grundstücksfläche um ca. 20 % sowie der Einhaltung einer einzeiligen Bebauung (Straßenrandbebauung).

- Beachtung folgender Mindestanforderungen an die Pflanzqualität:

Bäume:	als Hochstamm:	10 - 12 cm Stammumfang
	als Heister:	100 - 125 cm Höhe
Sträucher:		60 - 100 cm Höhe.
- Dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Bepflanzungen.
- Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen durch den Bauherrn in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode.

Die Gemeinde ist bestrebt, insbesondere durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den hinteren Grundstücksbereichen eine landschaftsgerechte, d. h. aufgelockerte und strukturierte Eingrünung des Satzungsgebietes zur freien Landschaft hin sicherzustellen, wodurch insbesondere den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird (daneben sind Vernetzungen zwischen den Grundstücksanpflanzungen auch aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes wertvoll). Mit diesen Maßnahmen wird insgesamt eine gute städtebauliche Einbindung der neuen Gebäude das bestehende Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) sichergestellt.

Die Gemeinde Grasberg kommt in der Abwägung insgesamt zu dem Ergebnis, im Rahmen der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Belange des Naturhaushalts und der Landschaftspflege hinreichend berücksichtigt zu haben.

8.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen westlich der "Tüschendorfer Straße" berührt. Die Gemeinde hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung des Satzungsgebietes als gemischte Baufläche bereits deutlich gemacht, daß es hier aufgrund der angrenzenden haupterwerblichen Landwirtschaftsbetriebe nicht zu einer Konfliktverstärkung insbesondere hinsichtlich Geruchsmissionen kommen wird. Da die Gemeinde die Zielsetzung der Entwicklung eines gemischt genutzten Siedlungsbereiches verfolgt und somit das Nebeneinander von Dorf- bzw. Mischgebietstypischen Nutzungen aus dem Bestand heraus in städtebaulich geordneten Strukturen weiter entwickeln möchte, sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend dieser gemischten Nutzungsverteilung (analog zu Misch- oder Dorfgebieten) anzusetzen.

Um einerseits den Schutzanspruch des Wohnens, der auch in gemischt genutzten Siedlungsbereichen besteht, gerecht zu werden und andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstellen abzusichern, hat die Gemeinde beschlossen, daß ein Bauvorhaben nur dann zugelassen werden soll, wenn die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen die Richtwerte für Geruchsmissionen gemäß der VDI-Richtlinien 3471 und 3473 nicht überschreiten. Die Überprüfung hat im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu erfolgen. Die gewerblichen Nutzungen (wie z. B. Tischlerei) sind hinsichtlich der Konfliktsituation zur schutzbedürftigen Nutzung Wohnen aufgrund der Größe der Betriebe als nicht wesentlich störend zu beurteilen.

8.3 Belange der Landwirtschaft

Die vorliegende Entwicklungssatzung steht nach Ansicht der Gemeinde Grasberg den Belangen der Landwirtschaft nicht entgegen. Da es sich hierbei um die Vorbereitung neuer Baumöglichkeiten für den aus dem Ortsteil resultierenden Bedarf handelt, geht die Gemeinde davon aus, daß zwischen der Neubebauung und den angrenzenden durch landwirtschaftliche Tätigkeit gekennzeichneten Nutzungen keine Konflikte auftreten werden. Dies ergibt sich auch daraus, daß sich die im Satzungsbereich befindlichen bebaubaren Flächen derzeit im Eigentum der westlich angrenzenden Landwirte befinden und hierdurch eine Beeinträchtigung der betrieblichen Entwicklung aufgrund der Errichtung von Wohngebäuden nicht gesehen wird. Zudem handelt es sich hier um einen ländlich geprägten Raum, in dem das Wohnen als schutzbedürftige Nutzung der Landwirtschaft gegenüber steht und somit mit ortsüblichen Immissionen zu rechnen ist. Die Gemeinde weist hier nochmals darauf hin, daß die bauliche Weiterentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen hat.

8.4 Belange des Verkehrs

Zur Zeit befahren ca. 600 Kfz/24 h die "Tüschendorfer Straße", so daß sich hieraus - gemessen in einem Abstand von 15 m zur Achse der Fahrbahn und unter der Voraussetzung, daß durch die spätere Bebauung sich eine Ortsdurchfahrt mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt - ein Beurteilungspegel von ca. 54 dB(A) tags und ca. 45 dB(A) nachts resultiert. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von Dorf- und Mischgebieten (60 dB(A) am Tag; 50 dB(A) in der Nacht, die sich hier aus der Darstellung einer gemischten Baufläche entwickeln können, eingehalten.

Für den Anschluß neu bebauter Grundstücke an die Kreisstraße 36 werden Zu- und Ausfahrten erforderlich. Die entsprechende straßenbehördliche Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Grundstücksbesitzer einzuholen. Gebäude müssen einen Schutzabstand zur vorgelagerten "Tüschendorfer Straße" einhalten und sichtversperrende bzw. sichtbehindernde Nutzungen im Bereich von Grundstücksausfahrten sind zu vermeiden (§§ 24 und 31 Abs. 2 NStrG). Der Landkreis wies im Rahmen der 8. Flächennutzungsplan-Änderung darauf hin, daß für den in der "geschlossenen Ortslage" befindlichen Teilabschnitt der K 36 eine Ortsdurchfahrt nach § 4 NStrG festgesetzt werden kann.

8.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und aus ökologischen Gründen durch Versickerung auf dem Grundstück beseitigt werden, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist. Der Nachweis der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers ist vom Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Verrohrungen des straßenbegleitenden Grabens für Grundstückszuwegungen bedürfen der Genehmigung gemäß § 91 NWG.

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neubebaubaren Grundstücke ist gesichert bzw. kann kurzfristig sichergestellt werden. Der Ortsteil Tüschendorf ist gemäß Stufenplan des Wasser- und Abwasserverbandes Nord-Ost sowohl trinkwasser- wie auch abwassermäßig erschlossen.

Im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet.

Bremen, den 25.08.1997 / 22.12.1997

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 43 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 46 84

gez. Dr. Hautau
(Dr. Hautau)

Grasberg, den 20.01.1998

gez. Blanke
(Blanke)
Bürgermeister

gez. Monsees
(Monsees)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

1. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB durch Anschreiben vom 23.10.1997 in einer Frist bis zum 05.12.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
2. Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 23.10.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.12.1997 gegeben worden.

Grasberg, den 20.01.1998

gez. Monsees
(Monsees)
Gemeindedirektor