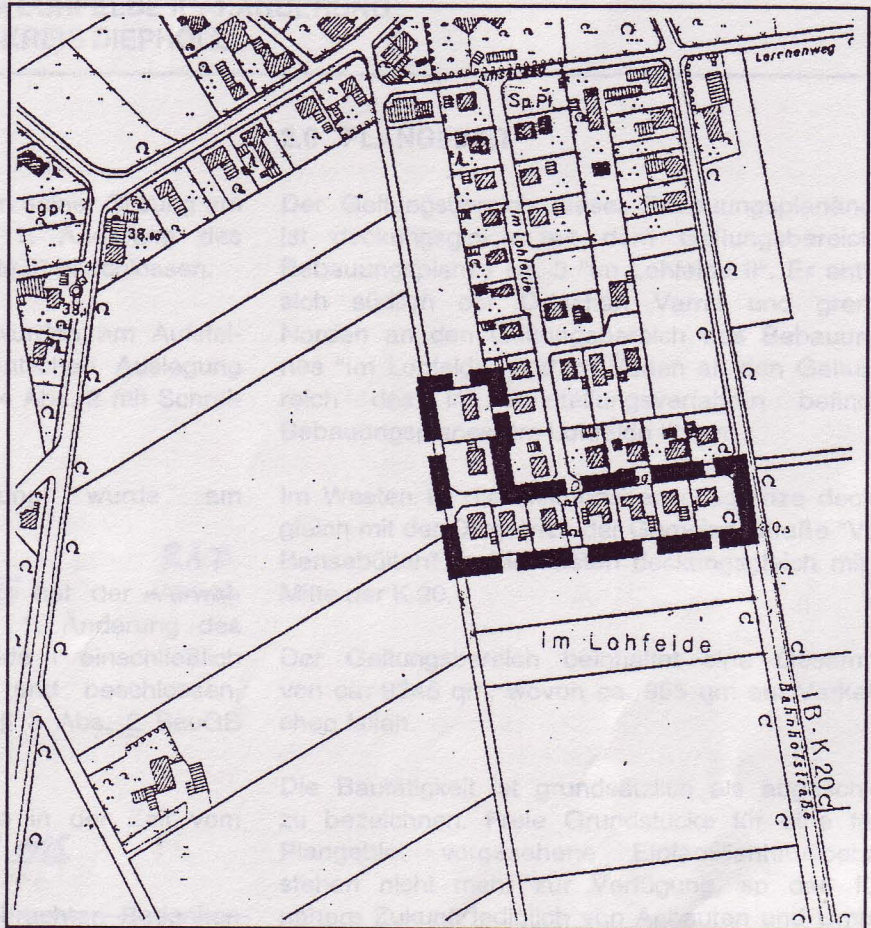


# GEMEINDE VARREL

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

## B-PLAN NR.3

"IM LOHFELDE II"  
1. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R**

OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
31.03.1995	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM \_\_\_\_\_ IN KRAFT.

VARREL, DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VARREL, DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3 "IM LOHFELDE II", 1.ÄNDERUNG  
DER GEMEINDE VARREL / LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 20.02.1995 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 28.02.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 29.06.1995 hat der ~~Verwaltungsausschuß~~ <sup>RAT</sup> dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" einschließlich Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.10.1995 bis einschließlich 20.11.1995.

~~Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am~~

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 07.12.1995 beschlossen.

2.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II". Er entwickelt sich südlich der Ortschaft Varrel und grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Lohfelde" und im Süden an den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Im Lohfelde III" an.

Im Westen ist die Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit der Ostgrenze der Gemeindestraße "Vor den Bensebülten" und im Osten deckungsgleich mit der Mitte der K 20.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 9345 qm, wovon ca. 855 qm auf Verkehrsflächen fallen.

Die Bautätigkeit ist grundsätzlich als abgeschlossen zu bezeichnen. Freie Grundstücke für eine für das Plangebiet vorgesehene Einfamilienhausbebauung stehen nicht mehr zur Verfügung, so daß für die nähere Zukunft lediglich von Anbauten und Umbauten an den einzelnen Gebäuden auszugehen ist.

DARSTELLUNG IN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Im Lohfelde II" wurde zur Bedarfsabdeckung ortsansässiger, aus der Landwirtschaft freiwerdender Arbeitskräfte aufgestellt. Die damaligen Bewerber für die Grundstücke waren ausschließlich ortsgebundene jüngere Familien, die vielfach in den elterlichen landwirtschaftlichen Betrieben nebenberuflich tätig waren. Hieraus ergab sich die Ausweisung des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3. Weiter wurde für die gesamten überbaubaren Grundstücksflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

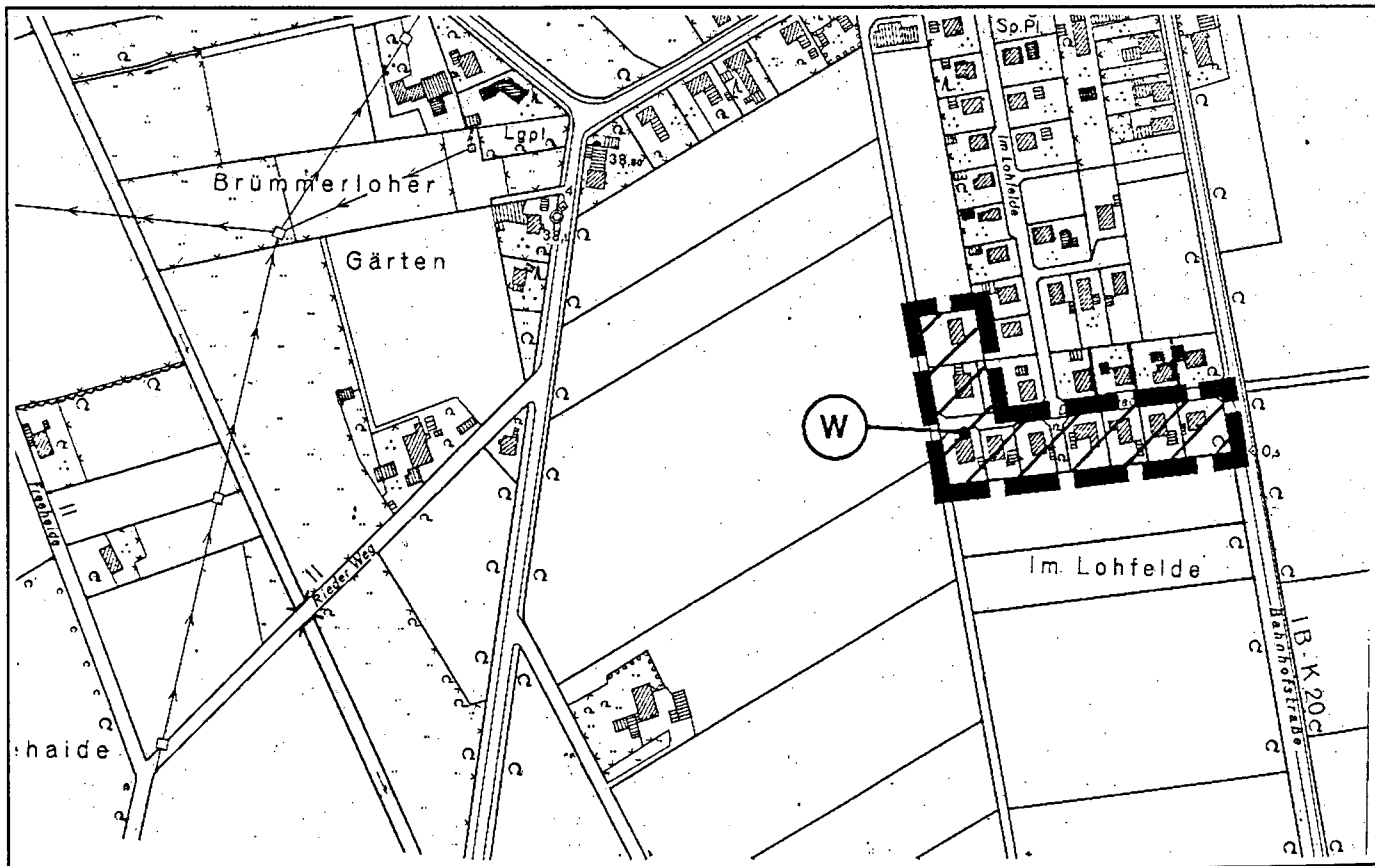
In der Begründung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Art der Nutzung die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt. Diese Bedürfnisse haben sich zwischenzeitlich geändert, so daß die Festsetzungen z.T. den heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr entsprechen.

Änderungswünsche wurden an die Gemeinde bezüglich der relativ geringen Grundflächenzahl herange-

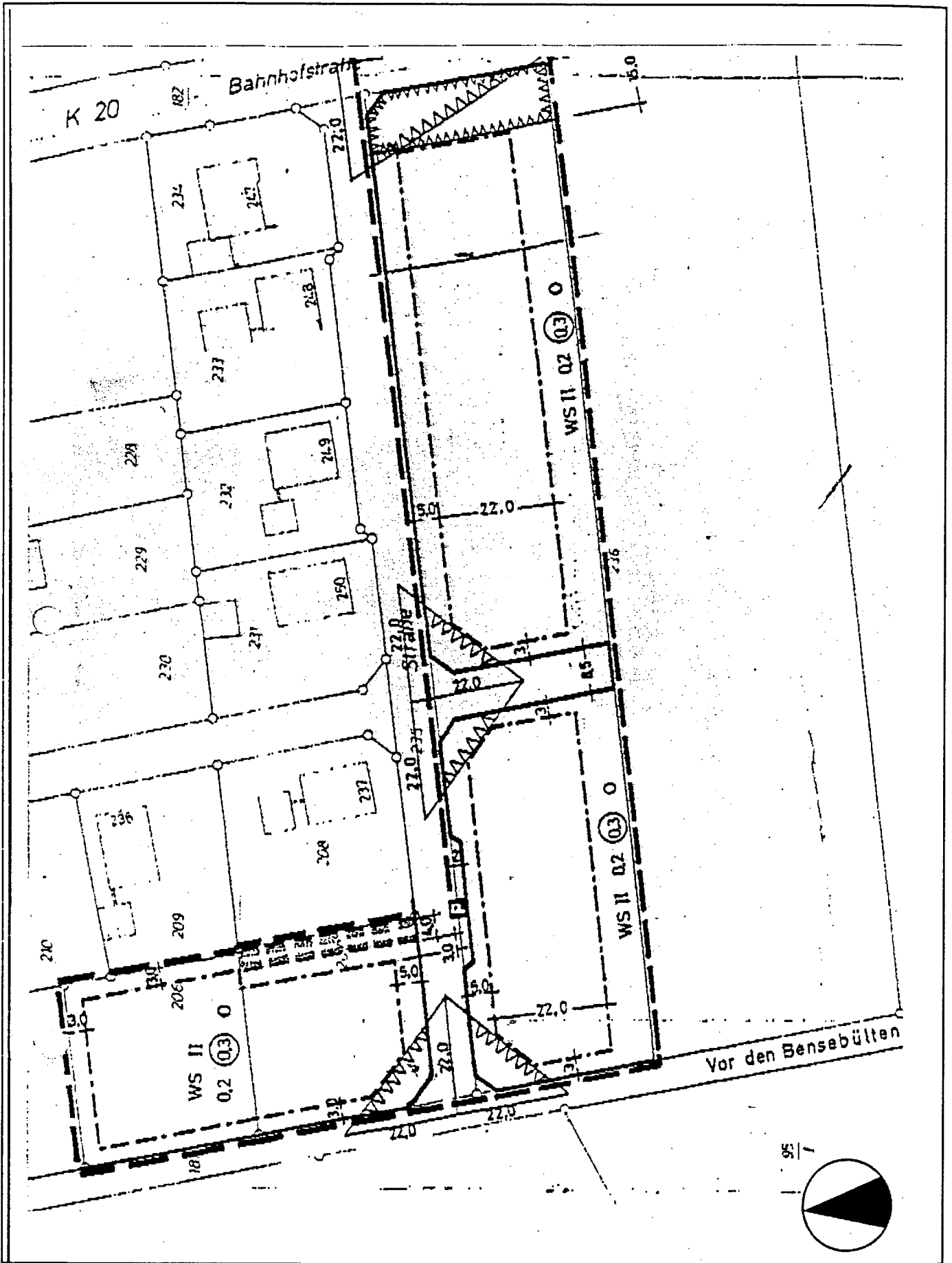
tragen. Die Bindungen an die elterlichen Betriebe haben sich im Laufe der Zeit verringert. Weiter ist der Wohnflächenbedarf, wie im gesamten Bundesgebiet auch, im Laufe der Zeit stark angestiegen. Um dieser Situation gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde die Grundflächenzahl des Änderungsbereiches von 0,2 auf 0,3 anzuheben, damit für die Bedarfsbefriedigung erforderliche Anbauten, wie z.B. Wintergärten oder Vergrößerungen der Wohnräume, vorgenommen werden können.

Da nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,3 für ein Kleinsiedlungsgebiet nicht zulässig ist, ist es erforderlich, die gesamten Bauflächen zusätzlich in allgemeine Wohngebiete umzuwandeln. Hiermit wird eine sich im Plangebiet eingestellte Nutzungssituation in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt bzw. aufgenommen.

Die Nutzungen im Plangebiet entsprechen bereits heute den zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Eine abweichende Nutzung entsprechend



**DARSTELLUNG IN DER 24. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IM LOHFELDE II"

der Zulässigkeit in einem Kleinsiedlungsgebiet existiert nicht und wird auch für die Zukunft nicht angestrebt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet folgt geplanten Nutzungsänderungen bzw. Festsetzungen auf südlich angrenzenden Flächen, die "nunmehr" mit dem Planbereich eine städtebauliche Einheit bilden. Hier werden mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 7 ebenfalls allgemeine Wohngebiete entwickelt.

Weitergehende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" sind nicht vorgesehen. Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" wird daher ausschließlich textlich vorgenommen. Eine Änderung durch zeichnerische Festsetzungen erfolgt nicht.

#### 4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE VARREL

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Im Lohfelde II" wurde aus dem zur damaligen Zeit zur Genehmigung vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt den Änderungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet mit der Geschößflächenzahl von 0,3 dar. In der im Verfahren befindlichen 24. Flächennutzungsplanänderung wird eine Änderung der Nutzungsdarstellung des Planbereiches in Wohnbaufläche vorgenommen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

#### 5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

Mit diesem Verfahren wird keine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplankonzeptes vorgenommen. Angestrebt wird lediglich die Möglichkeit zum im Einzelfall angestrebten Anbau an die bestehenden Gebäude. Hierzu wird die GRZ von 0,2 auf 0,3 angehoben. Zur Berücksichtigung der sich eingestellten Nutzungsstruktur und der für die Zukunft im Zusammenhang mit südlich angrenzenden Flächen angestrebten Nutzungsstruktur vorwiegend zu Wohnzwecken werden zusätzlich die gesamten Bauflächen des Änderungsbereiches als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Eine Verdichtung des Baugebietes wird nicht angestrebt. Zum einen sind die Grundstücke durchgängig mit Wohngebäuden bebaut, so daß von keinen neuen Wohngebäuden (Wohnungseinheiten) auszugehen ist. Zum andern werden die übrigen Kenndaten zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise nicht verändert. Die GFZ von 0,3 gewährleistet weiterhin, daß die angestrebte Baudichte insgesamt beibehalten wird.

Mit der Anhebung der GRZ wird eine freiere Organisation der zulässigen Wohnfläche ermöglicht. Wohnflächenerweiterungen im 1. Geschöß bzw. im Dachgeschöß, die in der Regel auch ohne die Bebauungsplanänderung noch möglich sind, lassen sich mit Blick auf die vorwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschöß nur mit erhöhtem Aufwand realisieren. Weiter berücksichtigt eine Flächenverteilung der Wohnfläche im Erdgeschöß die Nähe zum freien Landschaftsraum, da die ebenerdigen Gebäudeteile sich durch Baum- und Strauchpflanzungen erheblich schneller Eingrünen lassen bzw. bereits eingegrünt worden sind.

Änderungen des Erschließungssystemes sind nicht vorgesehen. Die Erschließung kann weiterhin über die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten sowie die tangierenden Verkehrsflächen problemlos erfolgen.

Änderungen bei der erforderliche Spielplatzfläche ergeben sich ebenfalls nicht, da die erforderliche Spielplatzfläche von der GFZ abhängig ist und diese nicht verändert wird. Zur Abdeckung des Spielplatzflächenbedarfes wurde beim Bebauungsplan Nr. 3 der Spielplatz an der Straße "Im Lohfelde" herangezogen, mit dem die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eingehalten wurden.

#### UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Es ist davon auszugehen, daß mit der Bebauungsplanänderung kein erhöhter Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen kann. Zwar wird mit diesem Verfahren der durch die "Hauptgebäude" überbaubare Grundstücksanteil erhöht. Diese Flächenteile werden zukünftig bei einer Bebauung nur bedingt zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate beitragen können. Im Gegenzug sind jedoch mit der für die Festsetzung dieser Änderung geltenden BauNVO die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO etc. gemäß § 19 BauNVO bei der GRZ anzurechnen. Die GRZ darf durch diese Grundflächen maximal um 50 % überschritten werden.

Eine bisher zulässige großflächige Versiegelung von Grundstücksteilen z.B. durch Garagen mit ihren Zufahrten ist somit nur noch bedingt möglich. Der versiegelbare Grundflächenanteil verringert sich daher trotz Erhöhung der GRZ.

Negative Auswirkungen auf die Fauna, die Flora, das Klima sowie das Landschaftsbild sind, da die Verfüllung des Baugebietes "grundsätzlich" abgeschlossen ist, ebenfalls nicht zu befürchten.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist weiterhin durch die im Plangebiet sowie in angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Leitungstrassen als gesichert anzusehen. Änderungen für die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Die Wasserversorgung erfolgt durch im Straßenraum liegende Wasserversorgungsleitungen des Wasserversorgungsverbandes "Sulinger Land".

Die Abwasser des Gebietes werden in der örtlichen vollbiologischen Kläranlage aufbereitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs AG (HASTRA) sichergestellt.

Die zentrale Müllbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz wahrgenommen.

## 7.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Ebenfalls ist mit der Bebauungsplanänderung von keinen weiteren Kosten für die Gemeinde Varrel auszugehen.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

P&R Planungsgemeinschaft  
Olbersstraße 2  
30519 Hannover

Hannover, den 31.03.1995

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" und wurde vom Rat der Gemeinde Varrel in seiner Sitzung am 21.11.1995 beschlossen.

Varrel, den 21.11.1995

(L.S.)

(Bürgermeister)

(L.S.)

(Gemeindedirektor)

# TEIL A

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNGEN AN DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN WERDEN MIT DIESEM VERFAHREN NICHT VORGENOMMEN.

# TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 GRUNDFLÄCHENZAHL

DIE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) WIRD FÜR DIE GESAMTEN BAUFLÄCHEN DES GELTUNGSBEREICHES DIESE ÄNDERUNG MIT 0,3 FESTGESETZT.

### 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FÜR DIE GESAMTEN BAUFLÄCHEN DES GELTUNGSBEREICHES DIESER ÄNDERUNG ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) FESTGESETZT.

## HINWEIS ZUR FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

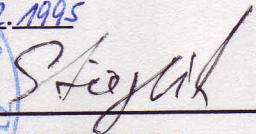
DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BASIERT AUF DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZBUCHES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**PRÄAMBEL**


AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGSEITZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE VARREL DIESE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3 "IM LOHFELDE II" BESTEHEND AUS DEN VORSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VARREL, DEN 21.12.1995

(L.S.)

  
(BÜRGERMEISTER)

(L.S.)

  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**VERFAHRENSVERMERKE**

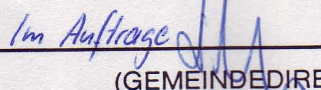
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER ~~VERWALTUNGS~~<sup>RAT</sup>AUSSCHUSS DER GEMEINDE VARREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.12.1995 DIE AUFSTELLUNG DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IM LOHFELDE II" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 07.02.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

VARREL, DEN 21.12.1995

(L.S.)

  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE VARREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.06.1995 DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZUGESTIMMT UND ~~DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN.~~ ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.10.1995 BIS 20.11.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VARREL, DEN 21.12.1995

(L.S.)

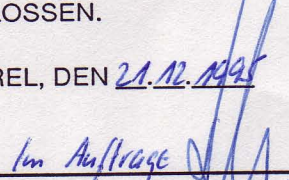
  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE VARREL HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.12.1995 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS.2 BauGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB BESCHLOSSEN.

VARREL, DEN 21.12.1995

(L.S.)

  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**ANZEIGE**

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB AM \_\_\_\_ ANGEZEIGT WORDEN.

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH \_\_\_\_\_ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

DIEPHOLZ, DEN \_\_\_\_

(L.S.)

\_\_\_\_\_  
LANDKREIS DIEPHOLZ

**BEITRETENDER BESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE VARREL IST IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM \_\_\_\_\_

AZ.: \_\_\_\_\_ AUFGEFÜHRTE AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM \_\_\_\_ BIS \_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

VARREL, DEN \_\_\_\_

(L.S.)

\_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

**INKRAFTTRETEN**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 24.04.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.04.1996 rechtsverbindlich geworden.

Varrel, den 16.05.1996

*Im Auftrage*  
\_\_\_\_\_  
*[Handwritten Signature]*