

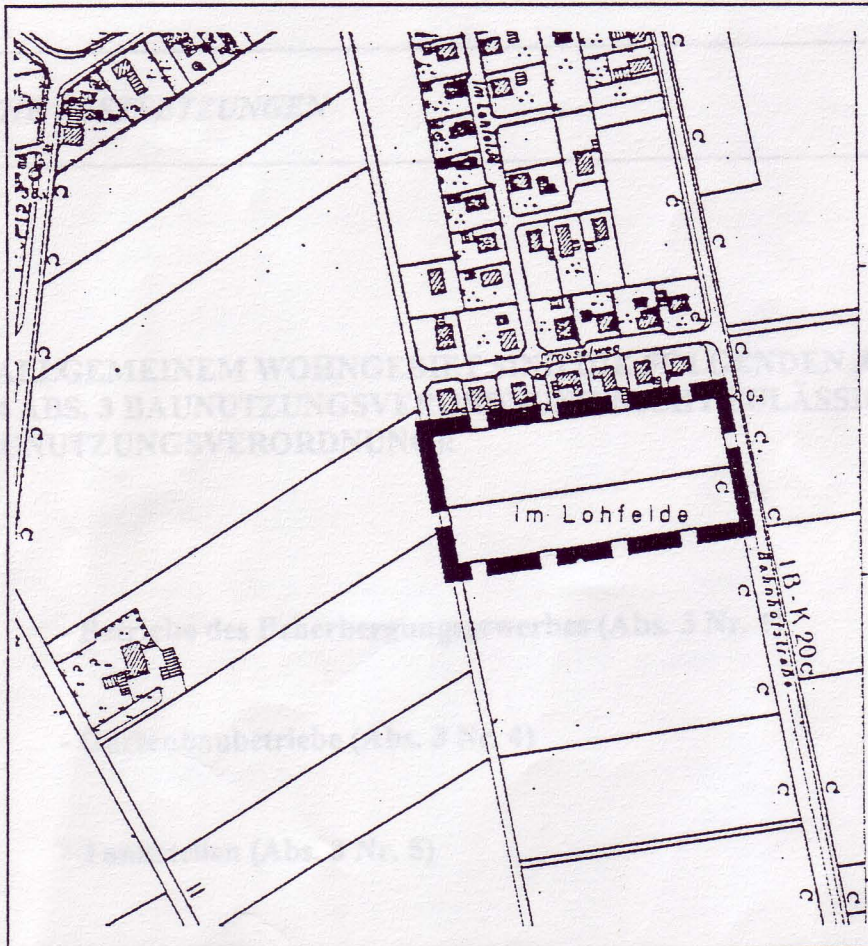
ORIGINAL

Gemeinde Varrel

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 7

„IM LOHFELDE III“
1. ÄNDERUNG



LAGEPLAN IM MAßSTAB 1:5000

ENTWURF

STAND: 12.11.1996

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“ 1. ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“ besteht aus der Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1.

Die textliche Festsetzung erhält folgenden Wortlaut:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN DEM ALLGEMEINEM WOHNGBIET SIND DIE FOLGENDEN AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG NICHT ZULÄSSIG (§1 ABS. 6 NR. 1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5)

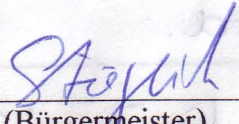
GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“, 1. ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Varrel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“, bestehend aus der vorstehenden textlichen Festsetzung, am 17.03.1997 als Satzung beschlossen.

Varrel, den 27.03.1997

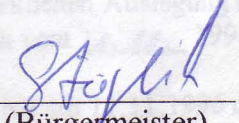

(Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 01.10.1996 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch am 01.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

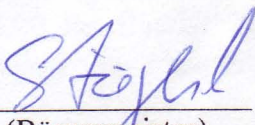
Varrel, den 27.03.1997


(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der geänderten textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.11.1996 bis einschließlich 30.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

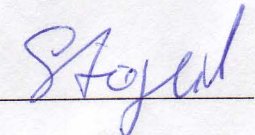
Varrel, den 27.03.1997


(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 17.03.1997 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch die textliche Festsetzung als Satzung nach § 10 Baugesetzbuch sowie die Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Varrel, den 27.03.1997


(Bürgermeister)

ANZEIGE

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB am 10.04.1997 aufgesetzt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verstärkung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht, sofern der festgestellte redaktioneller Mangel behoben wird.

Diepholz, den 16. Juni 1997



Landkreis Diepholz
Des Odeskreisdirektor
In Auftrag
G. Schwenzer
Schwenzer

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Baugesetzbuch am 09.07.1997 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 09.07.1997 in Kraft.

Varrel, den 21.07.1997

X *Steyer*

(Bürgermeister)

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“ 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE VARREL / LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 01.10.1996 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“ beschlossen

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch, gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Anschreiben vom 24.11. 1996 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 11.11.1996 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.11. 1996 bis einschließlich 30.12. 1996. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 17.02. 1996.

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung vom Rat der Gemeinde Varrel in seiner Sitzung am 17.02. 1996 beschlossen.

2.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“ beinhaltet die Flurstücke 326 bis 331 und 333 bis 337 der Flur 9 Gemarkung Varrel. D.h. sämtliche Baugrundstücke sind von der Änderung betroffen.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“ 1. ÄNDERUNG

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan Nr. 7 „im Lohfelde III“ wurde zur Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauflächen aufgestellt.

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lohfelde III“ wird der Ausschluß der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe erläutert. Aufgrund einer damals befürchteten störenden Wirkung auf den Siedlungscharakter des allgemeinen Wohngebietes, hat der Rat der Gemeinde Varrel beschlossen, u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet auszuschließen. Neben der Absicht, den Siedlungscharakter des WA-Gebiet zu wahren, war es vorrangiges Ziel der Gemeinde Varrel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen innerhalb der Ortschaft, in der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen, anzusiedeln.

Mittlerweile hat sich gezeigt, daß die von der Gemeinde Varrel planerisch beabsichtigte Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben mit ^{nicht}überwiegender Wohnnutzung innerhalb der Ortschaft Varrel nicht praktikabel ist, da dort geeignete unbebaute Grundstücke nur im stark eingeschränkten Maße zur Verfügung stehen.

Vorliegende Bauanfragen machen deutlich, daß bei Gewerbetreibenden der Wunsch nach einer Verbindung von Gewerbebetrieb und Wohnen vorhanden ist, besonders im Dienstleistungsgewerbe.

Die Gemeinde Varrel ist mittlerweile der Auffassung, daß die Aufhebung des Ausschlusses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zu einer Beeinträchtigung des angestrebten Siedlungscharakters führen wird.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Plangebiet, werden seitens der Gemeinde Varrel dagegen unerwünschte Störungen des Siedlungscharakters nicht ausgeschlossen. Der Ausschluß gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird für diese Betriebsformen deshalb beibehalten.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Lohfelde III“ sind nicht vorgesehen, daher wird die 1. Änderung ausschließlich textlich vorgenommen.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“ 1. ÄNDERUNG

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE VARREL

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lohfelde III“ wurde aus der parallel durchgeführten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 8.6) entwickelt.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

Mit dessen Verfahren soll keine wesentliche Änderung des Bebauungsplankonzeptes vorgenommen werden. Wie bereits bei Ziffer 1.0 der Begründung (Erfordernis des Änderungsverfahrens) erläutert, wird lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Planbereich angestrebt.

Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung, der grundsätzlichen Art der baulichen Nutzung sowie der Erschießungssysteme sind nicht vorgesehen.

6.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Lohfelde III“ werden die Festsetzungen, die Einfluß auf den Zustand von Natur und Landschaft ausüben könnten, nicht verändert. Durch die 1. Änderung erfolgt somit kein höherer Eingriff in den Naturhaushalt.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „IM LOHFELDE III“ 1. ÄNDERUNG

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Änderungen für die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

8.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN/KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Varrel keine Kosten.