

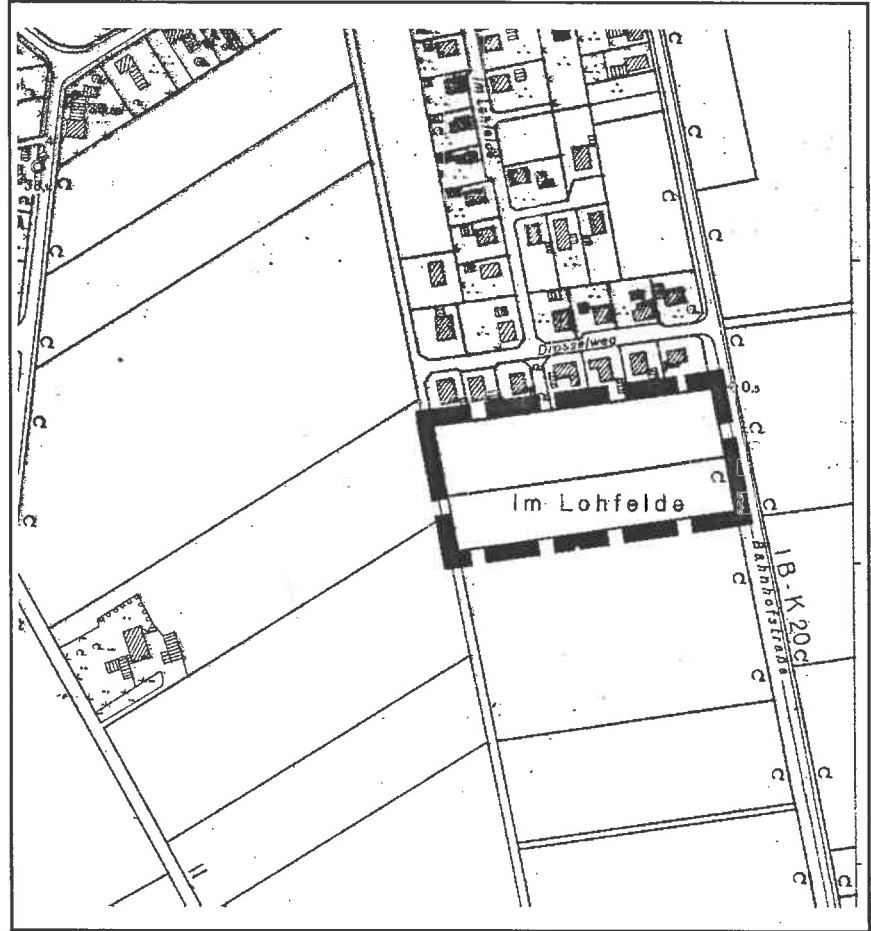
GEMEINDE VARREL

ORIGINAL

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR.7 "IM LOHFELDE III"

MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT
ÜBER DIE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN



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
28.03.1995	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 11.10.1995 IM AMTSBLATT L.d. Regierungsbezirk Hannover BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 11.10.1995 IN KRAFT.

VARREL, DEN 13.11.1995

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

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

VARREL, DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "IM LOHFELDE III" DER GEMEINDE VARREL/ LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 06.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Lohfelde III" beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 23.08.1994 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 08.09.1994 durchgeführt.

Da der Bebauungsplan sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf entwickeln läßt, wird dieser Bebauungsplan im Parallelverfahren zur 8.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.10.1994 hat der ^{Rot} Verwaltungsausschuß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Lohfelde III" einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt ~~und beschlossen~~, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.1994 bis einschließlich 16.01.1995.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 16.03.1995.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung, mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis, vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.1995 beschlossen.

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet entwickelt sich südlich der Ortschaft Varrel und westlich der Kreisstraße 20 (K 20). Nördlich angrenzend befindet sich eine größere Wohnsiedlung. Entlang der übrigen Plangebietsgrenzen beginnen größere landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Ortskern von Varrel, der durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt ist, liegt ca. 600 m nördlich des Plangebietes.

Neben verschiedenen Infrastruktureinrichtungen im Ort heben besonders Sportanlagen und eine Grundschule die sich mittlerweile eingestellte Bedeutung Varrels als Wohnstandort hervor.

Der Planungsraum wird ausschließlich durch die Flurstücke 236/16 und 104/6 gebildet und im einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden
Durch die Südgrenzen der Flurstücke 263/5 und 263/9 bis 263/15.
- Im Osten
Durch die Westgrenzen der Flurstücke 236/17 und 104/7.
- Im Süden
Durch die Nordgrenze des Flurstückes 105/1.
- Im Westen
Durch die Ostgrenze der Gemeindestraße "Vor den Bensebülten".

Die Größe des Planungsraumes beträgt ca. 1,6 ha.

3.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS- VERFAHRENS

Der für die Gemeinde auslösende Moment für die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens ist der seit längerem anhaltende starke Siedlungsdruck, die hiermit verbundene Nachfrage nach Baugrundstücken und die im Gegenzug für eine Bebauung nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen.

Es wurden bereits frühzeitig Untersuchungen angestellt, wie dieser Mißstand behoben werden kann. Die wesentlichen Ergebnisse zur Lösung des Problems und zur Auswahl eines günstigen Standortes für zukünftige Wohnnutzungen werden nachfolgend in Kurzform aufgeführt.

- Die Gemeinde kann dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken ohne Ausweisung von neuem Wohnbauland nicht nachkommen.
- Die historische Ortslage von Varrel ist geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen. Dieses spiegelt sich unter anderem in der Flächennutzungsplandarstellung wieder, wo diese Bereiche überwiegend als MD-Gebiete gekennzeichnet sind. Es ist ein besonderes Anliegen der Gemeinde, daß die Bewirtschaftung der Hofstellen nicht durch heranrückende Wohnbebauung in ihren Betriebsabläufen gestört wird. Neue Wohngebiete sollen (besonders aus immissionsschutztechnischer Sicht) einen Abstand von 200 m zu bestehenden Hofstellen einhalten. Hieraus folgert, daß Bereiche die an den historischen Ortsmittelpunkt von Varrel angrenzen nicht für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden sollen.
- Aus Gründen der Kostenminimierung sollen Flächen ausgesucht und entwickelt werden, bei denen die Erschließung kostengünstig und einfach möglich ist.
- Flächen, die mit Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse erkennbar mittelfristig nicht für eine wohnbauliche Nutzung zu Verfügung stehen, sollen aufgrund des gegebenen Siedlungsdruckes und trotz denkbarer günstiger Standortvoraussetzungen derzeit nicht beplant werden.

- Varrel ist von seinem Ursprung her ein Hufendorf. Es ist daher untypisch, entfernter liegende Bereiche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme mit landwirtschaftlichen Hofstellen im Ortskern (Immissionsproblematik) wurden auch Flächen in Randbereichen für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung untersucht.

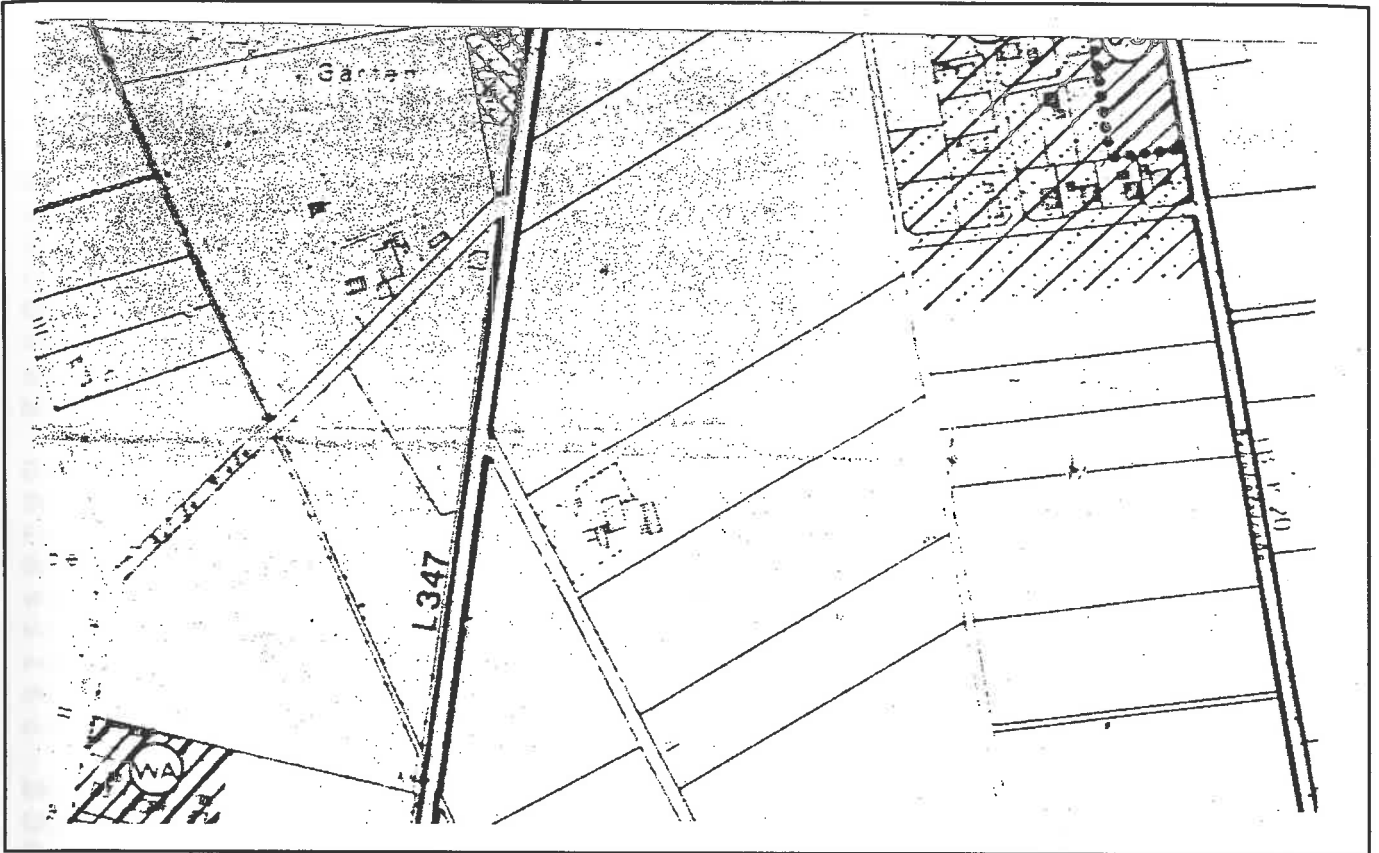
Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde das Plangebiet südlich der Ortschaft Varrel gewählt. Ein wesentlicher Faktor bei der Auswahl dieses Bereiches ist die unproblematische Anbindungsmöglichkeit an öffentliche Verkehrsflächen über den Drosselweg. Erforderlich werdende Ver- und Entsorgungsleitungen können an hier vorhandene Leitungsnetze problemlos angeschlossen werden. Landwirtschaftliche Betriebsstätten halten einen ausreichenden Abstand und Eigentumsverhältnisse stehen einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung nicht entgegen. Besonders zu berücksichtigen ist bei dem Plangebiet die direkte Nähe zur K 20. Dieses Nebeneinander soll durch geeignete Festsetzungen, ebenso wie die Nähe zur freien Landschaft, in dieser verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE VARREL

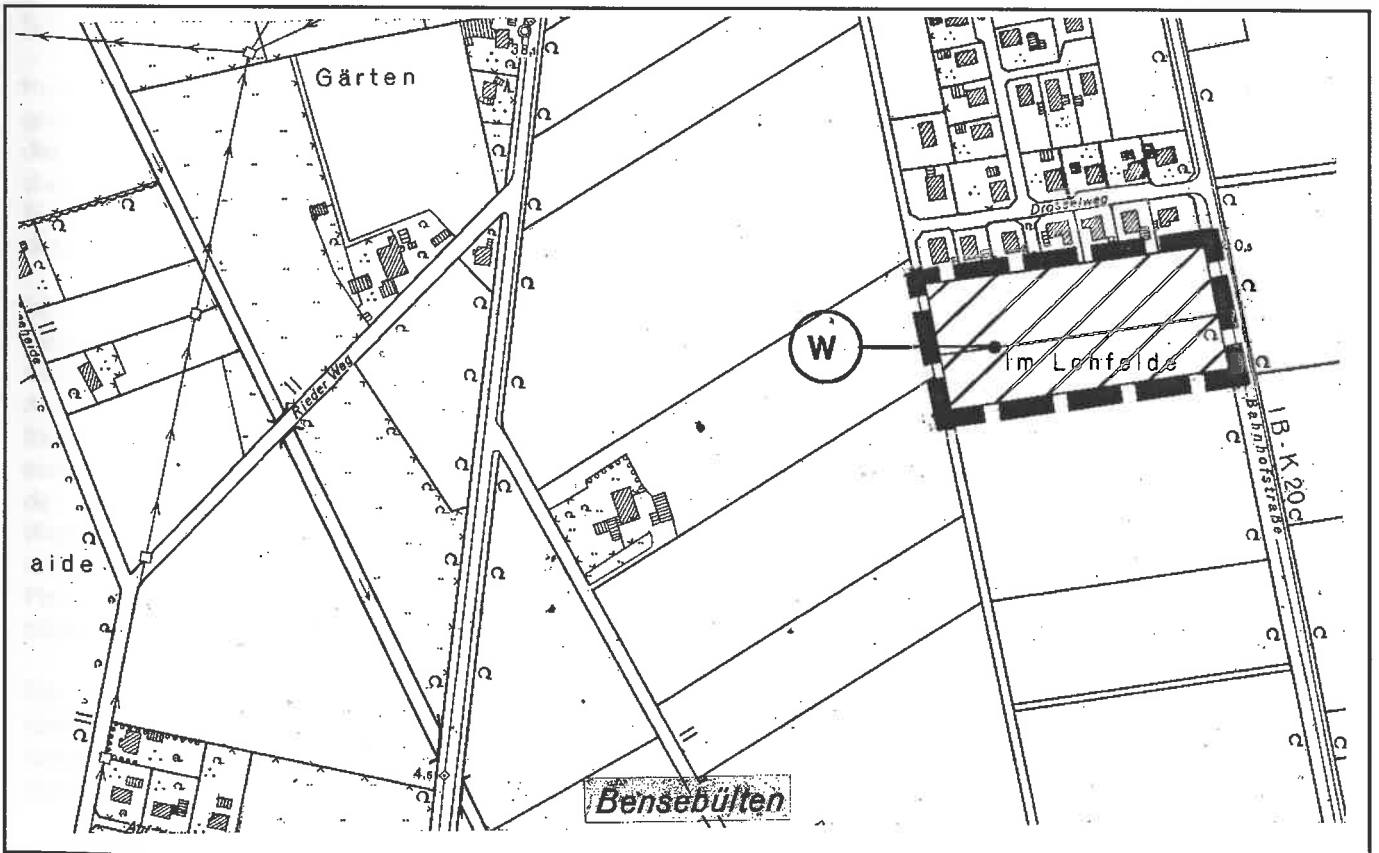
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf sieht für den Bereich des Bebauungsplanes keine Darstellung als Bauland vor. Nördlich angrenzend werden jedoch größere Flächen als allgemeine Wohngebiete, Mischbauflächen bzw. als Kleinsiedlungsgebiete dargestellt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan den Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, führt die Samtgemeinde in einem 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eine Anpassung des Bereiches an die Zielvorstellungen der Gemeinde durch. In diesem Verfahren wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR.7 "IM LOHFELDE III"



DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DARSTELLUNG IN DER 8.ÄNDERUNG

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/ FESTSETZUNGEN

Mit diesem Verfahren soll eine Bebauung in der Form von Einzel- und Doppelhäusern, entsprechend der Vorprägung durch die sich nördlich entwickelnde Siedlung, ermöglicht werden. Eine stärkere bauliche Massierung soll mit Blick auf die Ortsrandlage vermieden werden. Zur Einbindung in den Landschaftsraum sollen weiterhin geeignete Grünmaßnahmen, besonders an den Plangrenzen, vorgesehen werden.

Die Erschließung soll ausgehend vom Drosselweg mit Stichstraßen erfolgen und zur Kreisstraße 20 soll eine Fußwegverbindung erstellt werden. Die besonderen Belange der Kreisstraße sind zu berücksichtigen. Wegen der Spielmöglichkeiten im angrenzenden freien Landschaftsraum sowie wegen des vorhandenen Spielplatzes nördlich des Geltungsbereiches wird die Einplanung einer zusätzlichen Spielplatzfläche nicht für erforderlich gehalten.

Mit Hinblick auf die (historische) Vorprägung und Lage des Gebietes am Ortseingang werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, zur harmonischen Einbindung neuer Baukörper in das Siedlungsbild des Ortes, für erforderlich gehalten.

5.1 ERSCHLIESSUNG

Kreisstraßen und besonders Kreisstraßen außerhalb geschlossener Ortsdurchfahrten sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst nicht durch zusätzlichen Einmündungen in ihrer Funktion gestört werden. Eine Anbindung an die westlich tangierende K 20 ist daher nicht vorgesehen.

Nördlich des Plangebietes, ausgehend vom Drosselweg, führt eine öffentliche Verkehrsfläche bis an den nördlichen Geltungsbereich. Ausgehend von diesem Anknüpfungspunkt wird das Plangebiet mit einem Straßenzug erschlossen. Dieser Straßenzug gabelt sich ca. mittig im Plangebiet auf und an den Enden der einzelnen Stiche gewährleistet jeweils ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ungehindert das Plangebiet anfahren, wenden und wieder verlassen können.

Für die Stichstraßen im Änderungsbereich wird nachfolgender Regelquerschnitt zugrunde gelegt. Im Anknüpfungspunkt an den "Dosselweg" wird die hier vorhandene Trassenbreite aufgenommen.

Regelquerschnitt Stichstraßen

4,0 m Fahrbahn
0,5 m Gosse
2,0 m Parkplatzstreifen im Wechsel
0,5 m Grünstreifen

Das Baugebiet erhält somit eine Erschließungsstruktur, die schon aus ihrem Ansatz heraus verkehrsberuhigende Elemente enthält und der Anforderung an ruhige Wohngebiete nachkommt.

5.1.1 FUSSWEGE

Neben der Erschließung für Kraftfahrzeuge sieht der Bebauungsplan eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Kreisstraße 20 vor. Fußgängern soll ein Umwegfaktor wie beim Kraftfahrzeugverkehr nicht zugemutet werden. Zur Optimierung der Erschließungsstruktur wird daher von dem östlichen Wendehammer ein Fußweg in 1,5 m Breite zur Kreisstraße 20 geführt.

5.1.2 STELLPLÄTZE

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden Parkplätze nicht gesondert ausgewiesen. Die gewählten Trassenbreiten ermöglichen jedoch im Zuge weiterer Detailplanungen Flächen hierfür vorzuhalten, ohne das hierdurch die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes behindert wird (vgl. Regelquerschnitt). Notwendige Stellplätze sind entsprechend geltender Regelungen auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen.

5.1.3 ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

Zur Sicherung eines ungehinderten Verkehrsflusses auf der K 20 wurde entlang der Grenze zur Kreisstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot in die Planzeichnung mit aufgenommen. Weiter wurde für einen 15 m breiten Streifen eine Anbauverbotszone festgesetzt (vgl. Punkt "Art und Maß der baulichen Nutzung").

5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die einzelnen Bauflächen werden innerhalb der geplanten WA-Gebiete als zweigeschossige Bauflächen in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Begrenzung der Traufhöhen auf 4,0 m. Hiermit wird erreicht, daß ein zweites "Vollgeschoß" in das "Dachgeschoß" integriert wird.

Die vorgenannten Kenndaten gewährleisten, daß eine das Landschaftsbild störende bauliche Massierung nicht eintreten kann. Bauvorhaben sind hiernach nur entsprechend der Vorprägung angrenzender Bereiche und unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaftsräume möglich. Die etwas dichtere Bebauung im Bereich des Drosselweges soll wegen der Ortsrandlage im Plangebiet nicht fortgesetzt werden. Es werden daher Grundstücksgrößen von durchschnittlich 1000 qm angestrebt. Unter Heranziehung der festgesetzten GRZ und GFZ sowie der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues ergibt sich hierdurch die Möglichkeit, ca. 370 qm Wohnbaufläche bei einem 1000 qm großen Grundstück zu errichten. Es ist zwar im allgemeinen nicht von einer baulichen Entwicklung in diesem Ausmaße auszugehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit diesen Kenndaten jedoch auch langfristige Entwicklungen und somit die in der Regel nach ca. 20 bis 50 Jahren sich einstellenden Wünsche, für die dann gewachsenen Familien Anbauten vorzunehmen und somit erweiterten Wohnraum zu schaffen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß bei zu knapp gewählter GRZ und GFZ bei Einfamilienhaussiedlungen in vorgenannten Zeiträumen vermehrt Anträge auf Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes gestellt werden und somit zusätzliche Kosten entstehen.

Die Erschließungsstruktur für das Plangebiet berücksichtigt, daß zum freien Landschaftsraum hin tiefe (größere) Grundstücke geschnitten werden "können" und somit durch einen größeren Gartenanteil auf diesen Bereichen der Übergang zum Landschaftsraum langsam vorbereitet wird.

Die Zweigeschossigkeit verhindert i.V.m. der Traufhöhenbegrenzung eine übermäßige "Ferneinsicht" in das Planungsgebiet. Hierzu wurden zusätzlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenzen festgesetzt (vergleiche Pkt. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern").

Die Gebietsdarstellung "allgemeines Wohngebiet" wurde gewählt, da hierdurch die angestrebte wohnbauliche Nutzung festgeschrieben werden kann. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen innerhalb der Ortschaft, in der Nähe der Infrastruktureinrichtungen bzw. in der Nähe ähnlicher Nutzungen, angesiedelt werden. Vorgenannte Nutzungen würden den angestrebten Siedlungscharakter stören und werden daher durch textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

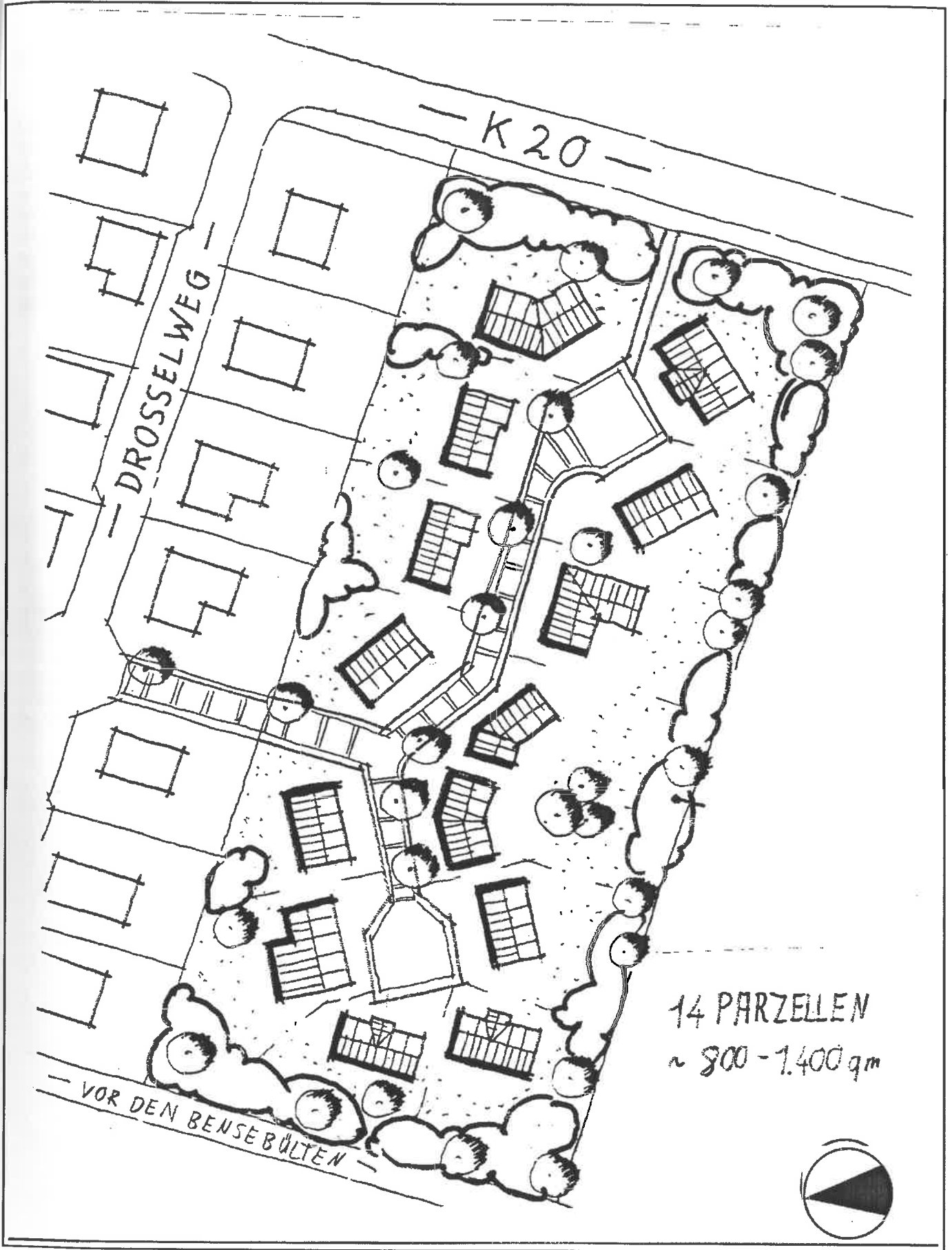
Zum Fahrbahnrand der Kreisstraße halten die Bauflächen einen Abstand von ca. 20 m ein. Diese Distanzfläche ist aufgrund geltender Regelungen zum Straßenbau erforderlich. In der Planzeichnung wurde zur Berücksichtigung dieser Forderungen das Planzeichen "Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist" aufgenommen. Durch textliche Festsetzung wird ergänzt, daß auf dieser Fläche Bauvorhaben sowie baugenehmigungspflichtige Aufschüttungen, Abgrabungen und Werbeanlagen nicht zulässig sind.

5.3 BAUWEISEN/ BAUGRENZEN

Die einzelnen Bauflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen gebildet. Eine Abgrenzung durch Baulinien ist nicht erforderlich und die hierdurch bedingten Zwänge lassen sich städtebaulich nicht begründen.

Die geforderte offene Bauweise und Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Band entlang der Straßenzüge. Die Gliederung in einzelne Baukörper ist ausreichend gesichert und unnötige Bindungen, wie sie bei kleinteiligeren Flächenteilungen entstehen würden (Briefmarkenplanungen) sind entbehrlich.

Die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser und die offene Bauweise wurde, wie bereits ausgeführt, wegen der Nähe zum freien Landschaftsraum und zur Verhinderung einer baulichen Massierung aufgenommen.



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

5.4 KINDERSPIELPLATZ

Laut Niedersächsischem Spielplatzgesetz ist für ein Wohngebiet die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche in der Größenordnung von 2 % der Bruttogeschossfläche, jedoch von mindestens 300 qm erforderlich. Für das Plangebiet selber ergibt sich somit eine erforderliche Spielplatzfläche von ca. 115 qm. Die Ausweisung einer Spielplatzfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird jedoch aus folgenden Gründen nicht für erforderlich gehalten.

- Der geplante verkehrsberuhigte Ausbau der Erschließungsflächen, durchzogen auch mit Grünpflanzungen, beinhaltet eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld.
- Der angrenzende Landschaftsraum, besonders in südlicher und westlicher Richtung abseits der K 20, bietet weitere Spiel- und Entfaltungsmöglichkeiten in einem erheblichen Ausmaße.
- Ca. 200 - 300 m nördlich des Geltungsbereiches, im Einmündungsbereich der Straße "Im Lohfelde" in den "Amselweg", befindet sich eine Spielplatzfläche in der Größenordnung von ca. 1 000 qm. Von dem Bebauungsplan in dem sich die Spielplatzfläche befindet wird diese rechnerisch mit 87,4 qm in Anspruch genommen. In der Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplanes wird bereits darauf hingewiesen, daß die Spielplatzfläche absichtlich größer gewählt wurde, damit Kinder aus der Umgebung den Spielplatz mitbenutzen können. Die Flächengröße reicht zur Einbeziehung des Flächenbedarfes des Bebauungsplanes Nr. 19 bei weitem aus. Die maximal zulässige Wegeentfernung von 400 m wird ebenfalls nicht überschritten und größere Straßen brauchen nicht überquert werden.

5.5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Mit diesem Verfahren werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt. Für diese landwirtschaftlich genutzten Flächen kann aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes keine besondere Wertigkeit geltend gemacht werden. (Vgl. Punkt Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz).

Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf das Landschaftsbild lassen sich hier jedoch nicht vermeiden. Zur Kompensation dieser Auswirkungen und besonders zur Einbindung der neuen Bauflächen in den Landschaftsraum wird entlang der Grenzen zum freien Landschaftsraum ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von standortgerechten und im Naturraum heimischen Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die hier vorgesehenen Anpflanzungen gewährleisten, daß eine Störung des Landschaftsbildes durch neue Baukörper weitestgehend reduziert wird. Um diese Planungsabsicht zu verstärken wird gefordert, daß die Flächen mindestens 5-reihig zu bepflanzen sind, wobei für je 6 laufende Meter Pflanzfläche zusätzlich ein standortgerechter und im Naturraum heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ≥ 14 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen ist. Die Anpflanzungen in nebeneinanderliegenden Reihen sind versetzt anzuordnen.

Vorgenannte Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Varrel. Die Gemeinde beabsichtigt die Flächen, unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen, in ökologisch hochwertiger Form und in Anlehnung an nachfolgendes Pflanzschema, zu bepflanzen. Die Kosten für die Anpflanzungen werden auf die zukünftigen Eigentümer beim Erwerb der Grundstücke (inklusive der Pflanzflächen) umgelegt.

Der Rand der Flächen soll gebuchtet gestaltet werden, um möglichst vielfältige Lebensbedingungen und eine Verzahnung mit angrenzenden Bereichen zu verwirklichen. Die Südseite zum freien Landschaftsraum soll teilweise breitere Saumzonen erhalten, die das Nahrungsangebot für Insekten (z.B. Tagfalter, Vögel etc.) wesentlich erhöhen. Arten mit starker vegetativer Vermehrung wie Schlehe sollen nicht auf der Seite zu den landwirtschaftlichen Flächen angeordnet werden. Bäume sollen vorallem im inneren angeordnet werden, so daß sich ein stufiger Aufbau einstellt und für Strauchpflanzungen sind jeweils Gruppen von zwei bis über sechs Stück je Art vorgesehen, damit langsam wachsende Arten sich ebenfalls durchsetzen können.

Um innerhalb eines Zeitraumes von ca. 2 - 3 Jahren einen Blätterschluß zu erreichen (damit verbunden ist auch eine Reduzierung des Pflegeaufwandes) sind Pflanzabstände von 2 m bei einem Reihenabstand von 1,5 m und versetzter Anordnung in der Reihe geplant.

Durch textliche Festsetzungen wird gefordert, daß auf den einzelnen Baugrundstücken für je angefangene 1000 qm Fläche ein standortgerechter und im Naturraum heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von ≥ 14 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen ist. Hierdurch wird bereits zu einem frühen Stadium eine innere Durchgrünung des Plangebietes erwirkt. Mit Hinblick auf die in Varrel allgemein übliche Ausgestaltung der Privatgärten ist davon auszugehen, daß Anpflanzungen in einem weitaus größeren Ausmaße erfolgen werden. Zur Stärkung vorgenannten Zieles (innere Durchgrünung) wird zusätzlich eine Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit mindestens 5 standortgerechten und im Naturraum heimischen Laubbäumen gefordert.

Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird bereits durch die festgesetzten Pflanzflächen vorgenommen. Insgesamt ist somit von einer ökologisch erheblichen Aufwertung auf den Flächen auszugehen. Neben einer Steigerung in der Pflanzenvielfalt erhalten besonders auch Kleintiere, Insekten und Vögel durch die Strauch- und Baumpflanzungen neue Lebensräume.

Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfolgende Pflanzliste:

1. BÄUME I. ORDNUNG

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (AB)
Fagus silvatica	Buche (BU)
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche (EI)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

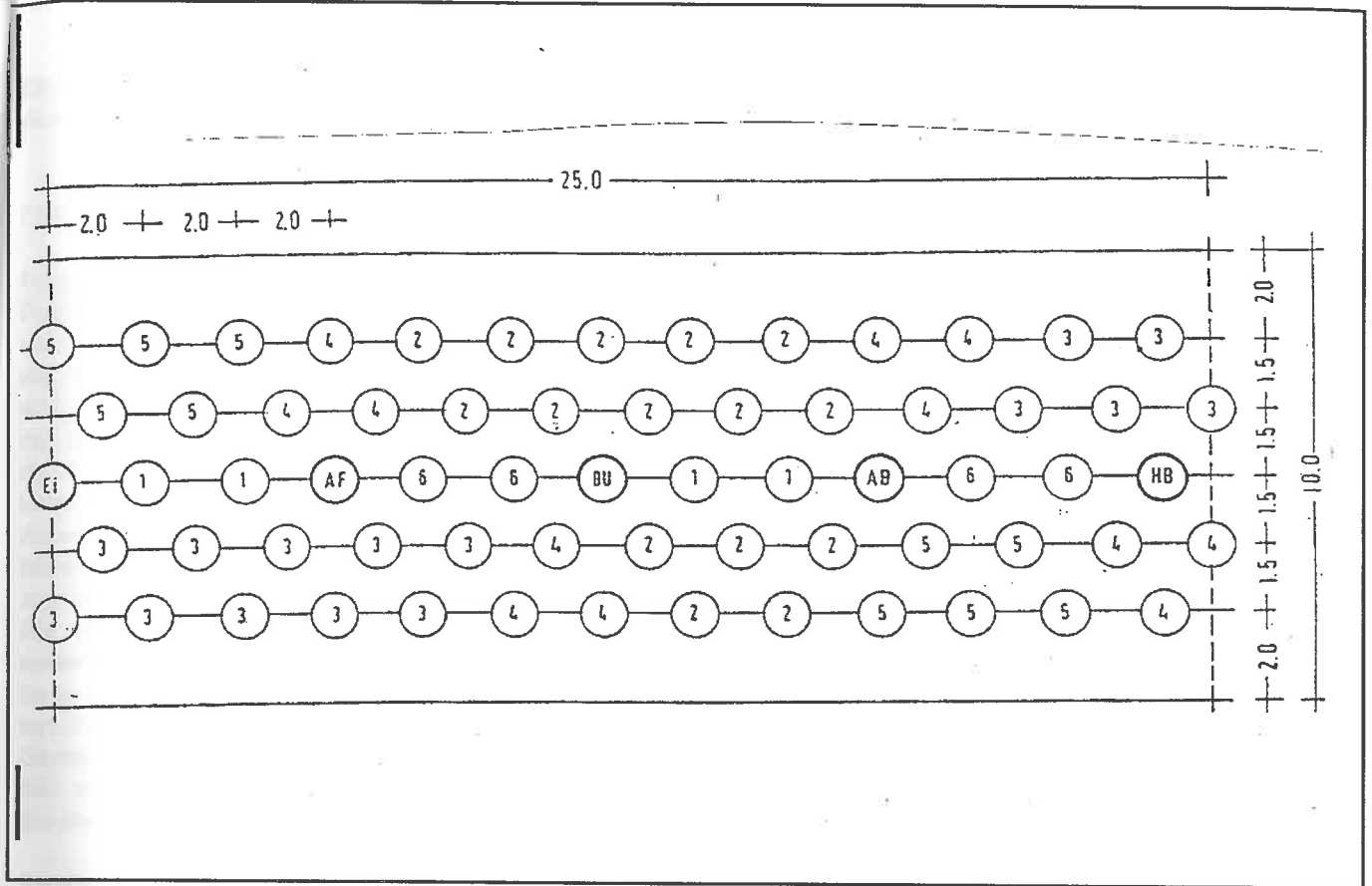
2. BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn (AF)
Carpinus betulus	Hainbuche (HB)
Sorbus aucuparia	Eberesche (EB)
Prunus avium	Vogelkirsche (VO)

3. STRÄUCHER

Coryllus avellana	Haselnuß (1)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn (2)
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)	
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sambucus nigra	Schw.Holunder (6)
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem.Schneeball (5)
Prunus spinosa	Schlehe (3)
Rosa canina	Hundsrose(4)

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR.7 "IM LOHFELDE III"



PFLANZSCHEMA FÜR EINE 5-REIHIGE PFLANZUNG

Die Ziffern im Pflanzschema stehen für Strauchanpflanzungen, die Buchstaben für Baumpflanzungen. Die Zuordnung der Pflanzen zu den Ziffern und Buchstaben ist der vorangegangenen Pflanzliste zu entnehmen.

5.6 GESTALTUNGSREGELUNGEN

Die Situation im näheren Umfeld des Plangebietes stellt sich aus gestalterischer Sicht in einigen Bereichen nicht eindeutig dar. Gestaltungsregelungen lassen sich daher nur in einem begrenzten Ausmaße ableiten. Diese werden jedoch für wichtig gehalten.

Entsprechend der historischen Vorprägung der Ortschaft und des Niedersächsischen Raumes und der gewissen Eigenständigkeit des Planungsraumes (Ortsrandlage) wird ein Grundstock an Gestaltungsregelungen als örtliche Bauvorschrift für den Planungsraum erlassen.

Der Geltungsbereich grenzt langfristig an freien Landschaftsraum an. Zukünftige Gebäude sind daher von weitem sichtbar. Dieser Situation wurde bereits z.T. durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenze entsprochen. Als wesentlich für den Geltungsbereich und somit für die Erweiterung der nördlich existierenden Siedlung werden daher die innerhalb der Siedlung besonders erlebbaren Gestaltungsmerkmale angesehen. Hierzu gehören insbesondere die Fassaden, die

Einfriedungen und die Sockelausbildung (Höhenentwicklung der Gebäude bzw. Fassadenhöhen).

FASSADEN

Prägend für den Landschaftsraum sind Ziegel- oder Putzbauten. Ebenso ist Holz als Baumaterial und in sonstiger Holzbauweise im Niedersächsischen Raum als typisch einzustufen. Da innerhalb der Ortschaft sich bezüglich dieser Materialien insgesamt einheitliche Strukturen entwickelt haben, wird entsprechendes durch die örtliche Bauvorschrift auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gefordert. Abweichend hiervon werden jedoch auch andere Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche, zusätzlich zu den Fenstern und Türen, zugelassen. Die Freiheiten einzelner Bauherren und Architekten sollen nicht unnötig eingeschränkt werden. Durch die Begrenzung auf 20 % besteht die Möglichkeit, gestalterische Akzente im Äußeren zu setzen, ohne das der Gestaltungsrahmen bzw. das gesamte Erscheinungsbild von Gebäuden oder einer Siedlung störend in Erscheinung tritt.

Ein Farbraum für Fassaden läßt sich aufgrund einer gewissen Vielfältigkeit im Ort nicht eindeutig ableiten und würde daher nach Ansicht der Gemeinde das Verhältnis zwischen Nutzen und Aufwand bzw. Einschränkung zukünftiger Bauherren aus dem Gleichgewicht bringen.

EINFRIEDUNGEN

Im ländlichen und besonders im durch landwirtschaftliche Gebäude geprägten Gebieten sind in früherer Zeit vorwiegend Einfriedungen in Hecken- und Holzbauweise vorgenommen worden. Weiter gelangten Mauern, die in ihrer Erscheinungsform dem Hauptgebäude entsprachen, zur Ausführung. Entsprechendes wird daher auch für dieses Baugebiet für Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gefordert. Die Höhe der vorgenannten Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

SOCKELAUSBILDUNG

Neben den Fassadenmaterialien sowie den Einfriedungen ist bei einem Begehen einer Siedlung die Fassadenhöhe und insbesondere die Sockelhöhe entscheidend für den Charakter einer Siedlung. Die Geschoßigkeit bzw. die Traufhöhe wurde aus städtebaulichen Gründen bzw. aus Gründen der Land-

schaftseinbindung durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Aus gestalterischen Gründen wird diese Forderung durch eine örtliche Bauvorschrift zur Sockelhöhe ergänzt.

Aus Kostengründen wird in jüngerer Zeit vermehrt ein Kellergeschoß geplant, das erheblich aus dem Erdreich herausragt und somit die Erdgeschoßebene optisch anhebt. In stark verdichteten Innenstadtbereichen dient dieses unter anderem zur Wahrung einer gewissen Distanz zu öffentlichen Flächen. Bei Siedlungen mit Einzel- und Doppelhäusern in ländlichen Bereichen ist dieses jedoch nicht erforderlich und hierdurch entstehende Störungen im Siedlungsbild (der Charakter eines Gebäudes wird durch einen höheren Sockel erheblich verändert) werden als erheblich angesehen.

Es wird daher gefordert, daß bei der Sockelhöhe von Gebäuden - gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses - 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden darf.

6.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTS-SCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, ausgehend von der Bestandssituation, in dem Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die dazu beitragen, negative Auswirkungen, die durch die geplante Bebauung auf die Funktion des Raumes auf Natur und Landschaft entstehen, auszugleichen.

Die Regelungen, die der Bebauungsplan im einzelnen vorsieht, orientieren sich an der nachfolgenden Einschätzung der Gesamtsituation.

6.1 BESTAND UND BEWERTUNG

Das Bebauungsplangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebungssituation des Plangebietes wird im Norden durch vorhandene Bebauung geprägt. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsraum an.

Entsprechend der derzeitigen Nutzung hat der Planungsbereich in seiner heutigen Situation nur geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, dem Übergang der Siedlung in den freien Landschaftsraum besondere Beachtung zu schenken. Der Bebauungsplan sieht daher, zur Einbindung des neuen Baugebietes in den umliegenden Landschaftsraum, die Anordnung eines 10 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor, der mit standortgerechten und im Naturraum heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Desweiteren wird zur inneren Durchgrünung ein standortgerechter und im Naturraum heimischer Laubbaum für je 1000 qm Grundstück sowie Verkehrsgrün gefordert.

UMWANDLUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHE

Es ist davon auszugehen, daß durch die Umwandlung der heute noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen grundsätzlich eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes der Natur und der Landschaft durch Hausgartennutzung erfolgt.

Weiterhin wird davon ausgegangen, daß durch die Umwandlung neue Lebensräume für Pflanzen und Tierarten entstehen, die mit zunehmenden Alter des Baugebietes auch zunehmende Artenvielfalt aufweisen werden.

KLIMAFAKTOREN

Bei der Beeinflussung des Klimas und der Luft ist davon auszugehen, daß die geringe Größenordnung der Fläche, in Verbindung mit der städtebaulichen Einbindung, nur geringe Veränderungen, die keine weitere Bedeutung für das Klima haben, bewirken. Die landwirtschaftliche Fläche trägt aufgrund ihrer Randlage zur Zeit zwar zur Kaltluftbildung bei, ein überörtlicher Zusammenhang (Kaltluftschneise), der für das Siedlungsgebiet von Bedeutung ist, ist nicht festzustellen.

Die zusätzlich entstehenden Belastungen durch Hausstaub, Staub und Abgase lassen sich durch die Verwendung entsprechender Heiztechniken und besonderer Brennstoffformen in ihren negativen Auswirkungen reduzieren.

Die Gemeinde Varrel geht bei der Einschätzung dieser Situation davon aus, daß die im Baugebiet zu errichtenden Heizanlagen dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

GRUNDWASSER

Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen mit der angestrebten geringen Dichte und einem normalen Versiegelungsgrad stellt in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate eine deutliche Funktionseinschränkung dar. Die Gemeinde Varrel wird die mit dem Themenbereich der Oberflächenentwässerung verbundenen Fragenstellung differenziert untersuchen. Insbesondere gilt es, auf die Möglichkeiten der Versickerung auf dem Baugrundstück zurückzugreifen.

6.2 EINSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN

Die mit der Entwicklung des Bebauungsplangebietes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie die damit verbundenen Veränderungen des Landschaftsbildes werden, ausgehend von der derzeitigen Situation und unter Berücksichtigung der zukünftig in diesem Bereich eintretenden Veränderungen, als nicht schwerwiegend eingestuft.

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit dieser Maßnahme nicht verbunden.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft können auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die dort ge-

troffenen Regelungen kompensiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Diese Einschätzung der Auswirkungen beruht wesentlich auf der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung einzelner Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planungsrealisierung.

Die Bilanzierung folgt in ihren Regelungen dem Bewertungsrahmen für Biotoptypen der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1989 (Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz).

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße,
- Biotoptypen,
- Erhaltungszustand und
- unversiegelte Flächenanteile.

WEITERE HINWEISE ZUR BILANZIERUNG

Die Flächengrößen zur Bilanzierung des Bestandes und der Planung wurden rechnergestützt aus den Planunterlagen ermittelt. Die Flächengrößen für die Planung können nachfolgender Abbildung entnommen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß z.B. die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gleichzeitig Teile der Wohnbauflächen sind. Bei der Planungsbilanzierung wurden Überlagerungen durch entsprechenden Abzug berücksichtigt.

Bei der Planungsbilanzierung wurde, wie generell, von einem Faktor für den Erhaltungszustand von 1,0 ausgegangen. Da die Flächen direkt an die K 20 und an bestehende Siedlungsflächen angrenzen, was bei landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht dem Normalfall entspricht, könnte bei noch differenzierterer Betrachtung der Planungsauswirkungen ein Faktor für den Erhaltungszustand von 0,8 in Rechnung gestellt werden. Hierdurch würden sich die Eingriffbilanzierung um weitere ca. 940 Punkte in positiver Richtung verändern.

6.3 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Varrel ist sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 darüber im klaren, daß durch die vorgesehene Bebauung ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen wird. Dieser beeinflusst die örtliche Situation und verändert die derzeit geltenden Rahmenbedingungen.

Ausgehend von der derzeitigen Situation wird jedoch auf der landwirtschaftlichen Fläche, begleitet durch die oben beschriebenen Maßnahmen, eine notwendige Kompensation erzielt.

Die für die Gemeinde zu erwartenden negativen Auswirkungen werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für vertretbar gehalten, da die Gemeinde dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen der Bewohner zur Verfügung stellen muß und vorangegangene Standortanalysen gezeigt haben, daß die für die Bebauung in Aussicht genommenen Flächen auch hinsichtlich ihrer ökologischen Bewertung eine günstige Alternative darstellt.

Dies basiert weiter auf der Tatsache, daß das Bebauungsplangebiet:

- An das Siedlungsgefüge angebunden wird,
- die übergeordneten Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind,
- die Maßnahme keine Zersiedlung des Landschaftsraumes mit sich bringt,
- bestehende, kostenintensive Einrichtungen wie z.B. Spielplatzflächen mitbenutzt werden können,
- Konflikte mit anderen Nutzungen (z.B. landwirtschaftliche Erwerbsstellen) aufgrund des räumlichen Abstandes nicht auftreten.

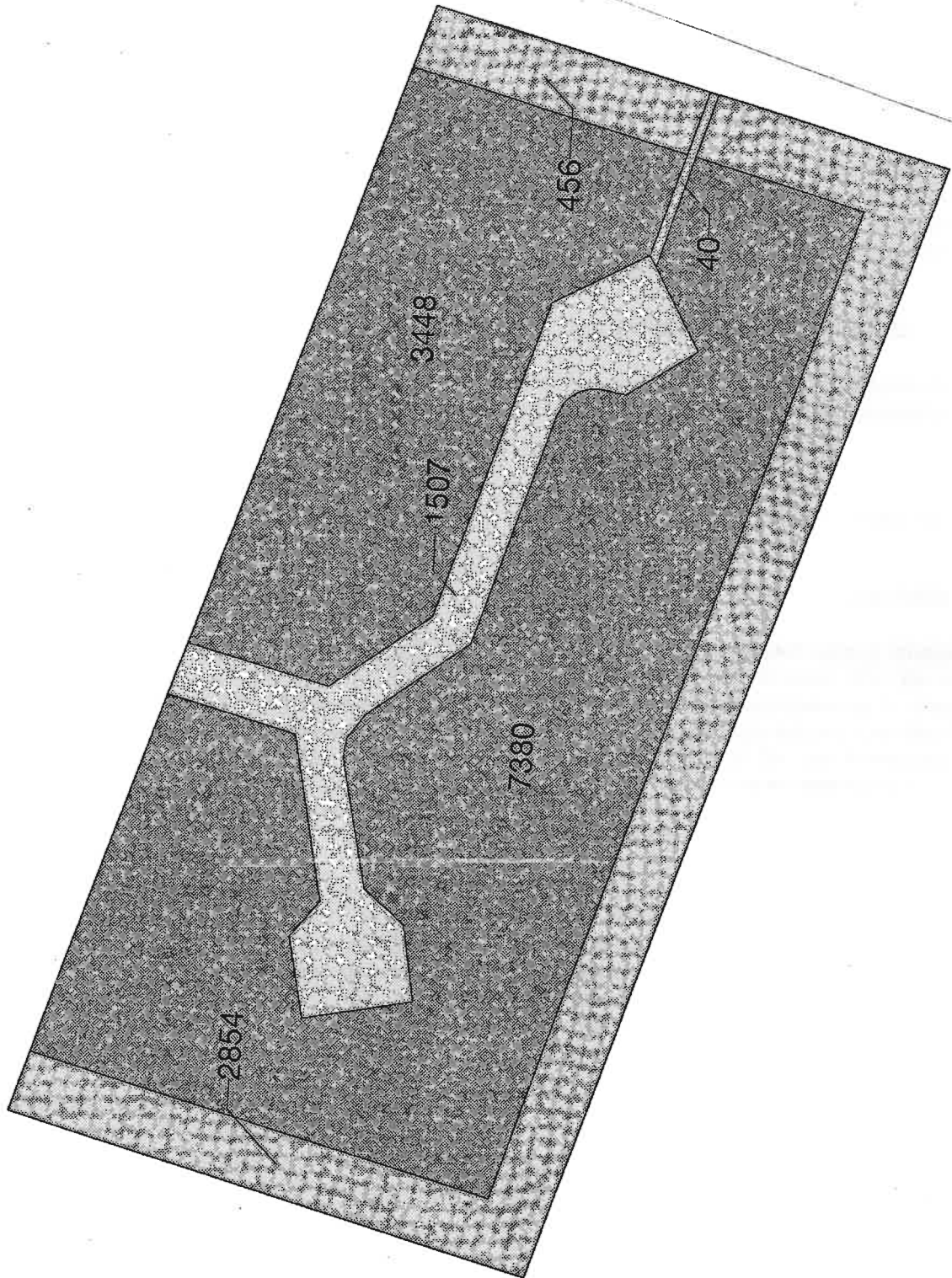
GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR.7 "IM LOHFELDE III"

BILANZ DES BESTANDES

Nr.	Nutzungsart	Flächengröße (qm)	Biotoptyp (Faktor)	Erhaltungszustand (Faktor)	Flächenanteil (1,0-GRZ)	Wertigkeit
1.	Acker	15685	0,3	1,0	-	4705
Summe						4705

**BILANZ DER PLANUNG (TF = HINWEIS AUF
TEXTLICHE FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN)**

Nr.	Nutzungsart	Flächengröße (qm)	Biotoptyp (Faktor)	Erhaltungszustand (Faktor)	Flächenanteil (1,0-GRZ)	Wertigkeit
1.	Allgem. Wohngebiet	14138	0,4	1,0	0,7	3959
1.1	Flächen für An- pflanzungen von Bäumen u. Sträuchern (vgl. TF)	3310	0,6	1,0	-	1986
1.2	Abzug aus Pos.1u.4	3310	0,4	1,0	-	-1324
1.3	Bäume auf priv. Grundst. (vgl.TF)	260	0,6	1,0	-	156
1.4	Abzug aus pos. 1	260	0,4	1,0	-	-104
2.	Verkehrsfl. (Pflaster)	1507	0,1	1,0	-	151
2.1	Bäume u. Sträucher im Straßenraum (vgl. TF)	100	0,6	1,0	-	60
2.2	Abzug aus Pos.3	100	0,1	1,0	-	-10
3.	Fußweg (Pflaster)	40	0,1	1,0	-	4
Summe						4878



FLÄCHENGRÖSSEN ZUR BILANZ DER PLANUNG

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Der Bebauungsplanbereich befindet sich angrenzend an den Siedlungsbereich der Ortschaft Varrel. Die notwendigen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde können somit ohne Schwierigkeiten erfolgen.

Kapazitätsgrenzen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Planung nicht erreicht.

Bei Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich soll die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" und bei Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen das DVGW - Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Berücksichtigung finden.

7.1 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Hannover- Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA) sichergestellt.

7.2 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser kann durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Varrel sichergestellt werden. Das Gebiet der Ortschaft wird zentral mit Trink-, Brauch- und Löschwasser durch den Wasserverband "Sulinger Land" versorgt.

7.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Samtgemeinde Kirchdorf, entsprechend dem Abwasserrahmenkonzept.

7.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die für das Baugebiet benötigte Kanalisation zur Oberflächenentwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in den nächsten Vorfluter eingeleitet.

Um die Grundwasserneubildungsrate nicht unnötig zu reduzieren, sollte unbelastetes Oberflächenwasser möglichst flächenhaft versickert werden. Probleme bzgl. der Versickerung von Oberflächenwasser auf angrenzenden Flächen sind der Gemeinde nicht bekannt. Den Anliegern wird freigestellt und nahegelegt, ihre unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

7.5 ERDGASVERSORGUNG

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE - Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst.

7.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die angrenzenden Straßen sind, ebenso wie die Planstraßen im Geltungsbereich, so dimensioniert, daß das Plangebiet problemlos angefahren werden kann.

7.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Das für den Grundschatz erforderliche Löschwasser ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert.

7.8 ALTLASTEN

Der Gemeinde sind Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt.

8.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan wandelt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland um. Es wird davon ausgegangen, daß die Bebauung in diesem Gebiet ohne Umlegung möglich ist und das die Flächen für die Erschließung und für die Bebauung privatwirtschaftlich zur Verfügung gestellt werden.

9.0 KOSTEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die, soweit sie nicht als Erschließungskosten an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben werden können, durch Mittel der Haushaltspläne der Gemeinde abgedeckt werden. Die Kosten werden entsprechend dem Realisierungsstand in die jeweiligen Finanzpläne eingestellt.

10.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

P&R Planungsgemeinschaft
Olbersstraße 2
30519 Hannover

Hannover, den 11.07.1994
Überarbeitete Fassung vom 28.03.1995

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde
Varrel in seiner Sitzung am 16.03.1995 beschlossen.

Varrel, den 10.04.1995

(L.S.) _____

(Bürgermeister)

(L.S.) *Im Auftrage* _____

(Gemeindedirektor)

