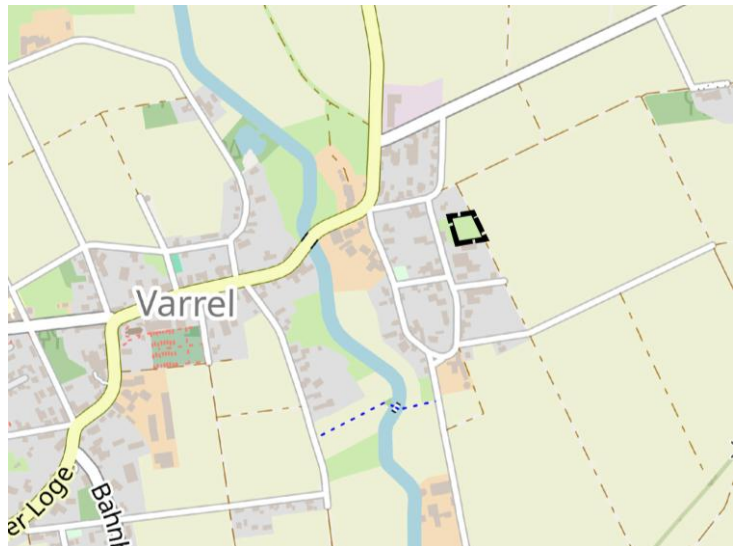




# Gemeinde Varrel

Landkreis Diepholz

## Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB



© OpenStreetMap-Mitwirkende

### Satzung

gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

### Entwurf

Projektnummer: 225304

Datum: 25.02.2026

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Gesamtabwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
4.1	Regionalplanung .....	4
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse .....	4
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen .....	7
5.2	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen.....	7
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Planungsziel .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
8.2	Technische Erschließung .....	8
<b>9</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Eingriffs- und Kompensationsermittlung .....</b>	<b>11</b>
10.1	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	11
10.1.1	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches .....	11
10.2	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung.....	13
10.2.1	Eingriffsflächenwert.....	13
10.2.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	13
10.2.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits.....	14
<b>11</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>14</b>

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle  
Thorsten Kehlenbrink, M.Sc.

Wallenhorst, 25.02.2026

Proj.-Nr.: 225304

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Im Osten der Ortschaft Varrel, östlich der Gemeindestraße Oberdamm, befinden sich Grundstücksbereiche, die bis auf ein Nebengebäude direkt an der Erschließungsstraße bisher keiner baulichen Nutzung unterliegen. Geplant ist hier der Bau eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen. Die rückwärtigen Teilbereiche der Grundstücke werden derzeit dem Außenbereich zugeordnet, so dass die geplante bauliche Entwicklung daher momentan nicht möglich ist.

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde jedoch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Hierdurch wäre die Errichtung eines Wohnhauses durchführbar.

Eine wesentliche Voraussetzung der Satzung gemäß § 34 BauGB ist die geordnete städtebauliche Entwicklung. Hierzu zählen u. a. die Erschließung des Grundstücks und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Daher wurde der Geltungsbereich der Satzung so gewählt, dass neben der sinnvollen Ergänzung des Ortsbereiches die charakteristische Struktur erhalten bleibt. Die Weiterentwicklung im Osten von Varrel im direkten Anschluss an die jeweils vorhandene Baustruktur wird als städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Innenbereichs gesehen. Die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche wird neben der Wohnnutzung durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen und gewerbliche Einrichtungen geprägt.

Die Siedlungsstruktur und das charakteristische Ortsbild des Ortsbereiches von Varrel sind geprägt durch eine lockere wenig verdichtete Bebauung, die ursprünglich aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden ist. Neben den Haupt- und Nebengebäuden bestehen zwischen den z. T. relativ großen Hofgrundstücken Landschaftselemente, die das Ortsbild prägen. Das Ortsbild von Varrel ist daher durch weitläufige Grundstücksbereiche geprägt. Mit der vorliegenden Satzung soll dieses charakteristische Ortsbild erhalten bleiben und durch eine moderate Nachverdichtung/bauliche Ergänzung weiterentwickelt werden.

Die Fortführung der bestehenden Nutzungsstrukturen stellt eine verträgliche Entwicklung dar.

## 2 Verfahren / Gesamtabwägung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Varrel dient dem Ziel einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind bestehen nicht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Varrel wird gewahrt. Damit sind die Voraussetzungen des § 34 (5) BauGB für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Der Rat der Gemeinde Varrel hat daher in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Varrel gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a (2) u. (3) ist abzarbeiten und -sofern erforderlich- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) u. (8) BauGB festzusetzen.

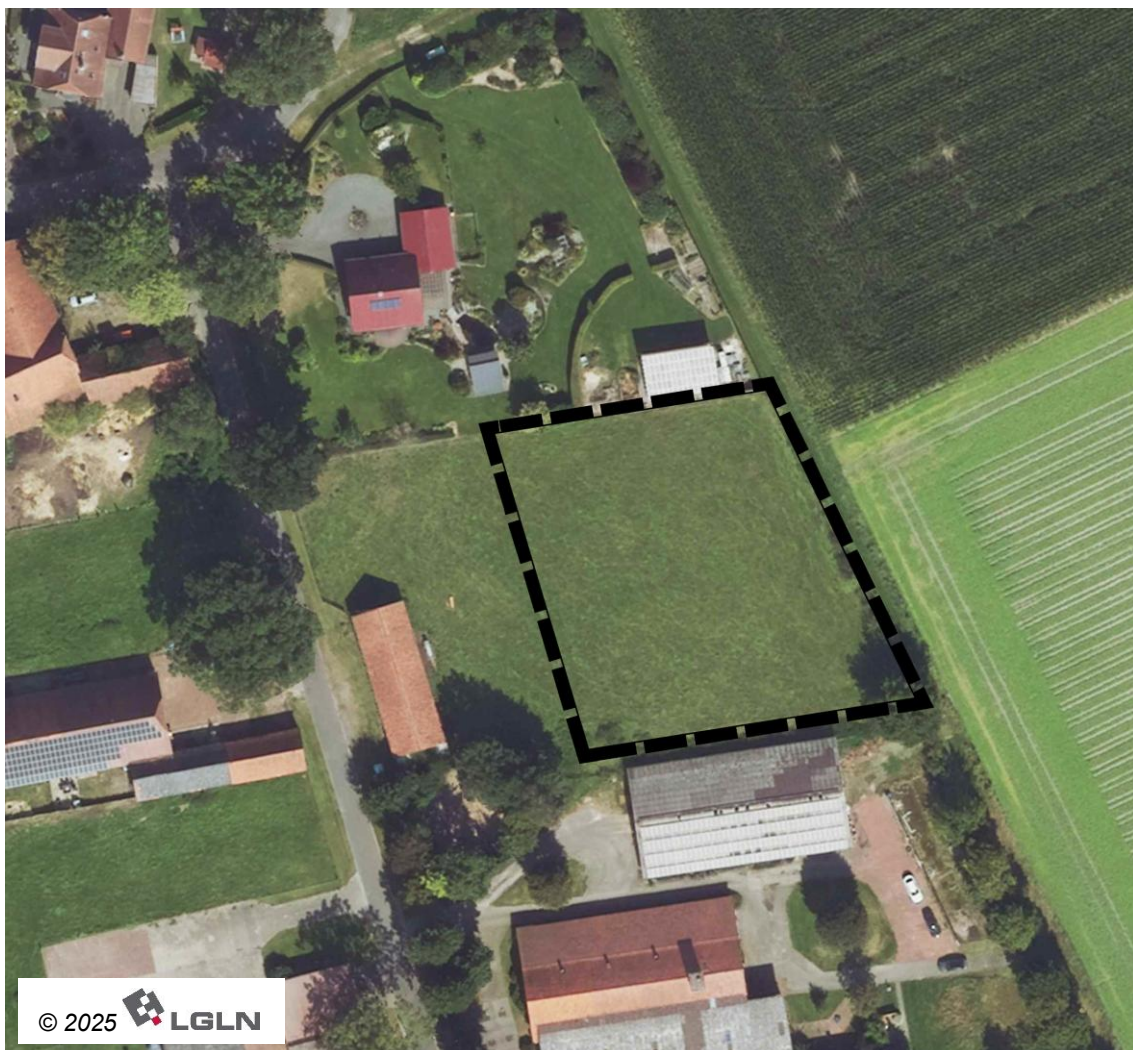
Es gelten die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Die Gemeinde Varrel macht in diesem Zusammenhang keinen Gebrauch von einer verkürzten Beteiligungsfrist gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 (6) i. V. m. § 13 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Im Zeitraum vom \_\_.\_\_.\_\_ bis einschließlich bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

### 3 Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,27 ha befindet sich im Osten von Varrel, östlich der Gemeindestraße Oberdamm. Er umfasst Teile der Flurstücke 72/2, 150 und 70/1, der Flur 8 in der Gemarkung Varrel.

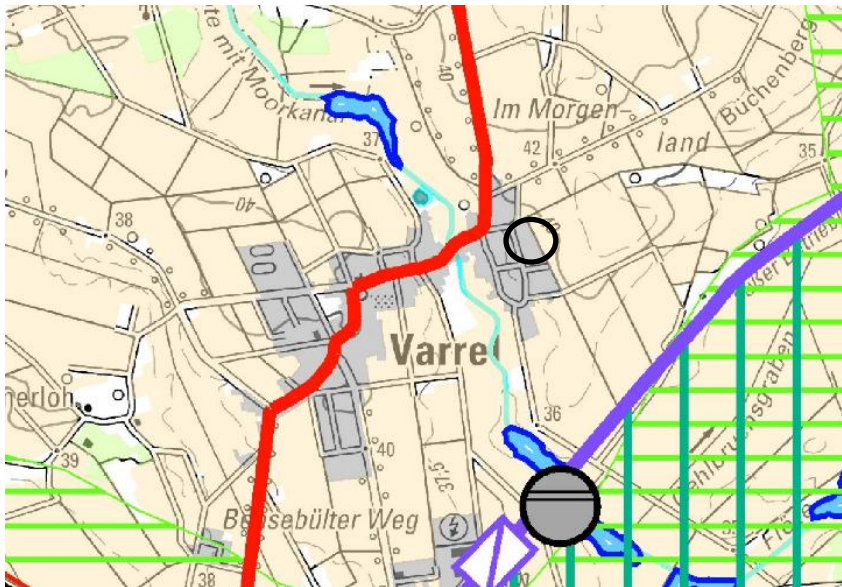
Die Flächen des Geltungsbereiches stellen sich derzeit als gärtnerisch genutzte Grünfläche dar. Nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die Erschließung erfolgt von der westlich verlaufenden Gemeindestraße Oberdamm aus.



Luftbild (Bildflug 2024) mit Geltungsbereich

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Regionalplanung



Ausschnitt RROP Lk Diepholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz (in der aktuell geltenden Fassung) besagt, dass Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen sollen. Die Befriedigung der Raumanprüche hat bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostenbewusst und umweltverträglich zu erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden (s. Pkt. 2.1 04 RROP). Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP liegt der Geltungsbereich innerhalb eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Weitere überlagernde Darstellungen gibt es nicht. Das geplante Vorhaben steht damit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.

### 4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

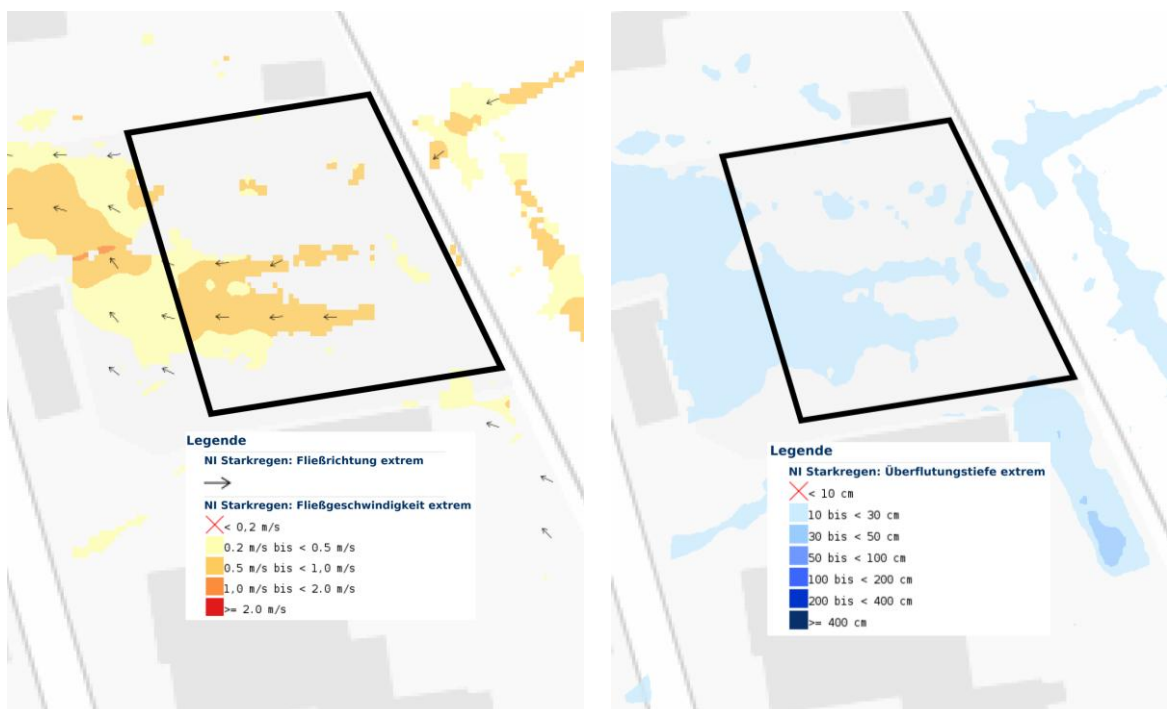
Der Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ BRPH (in der aktuell gültigen Fassung) hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) und nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des BKG bietet dabei einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. Die Karte enthält Daten über die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährlich) regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ( $h_N = 100$  mm/h). Die Starkregenhinweiskarte gibt für den Bereich des Plangebietes folgendes an:

- Fließgeschwindigkeit extrem: 0,2 m/s bis - < 1,0 m/s möglich
- Überflutungstiefe extrem: 10 bis < 30 cm möglich

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird innerhalb des Plangebietes eine Überbauung/Versiegelung durch einen Neubau planungsrechtlich ermöglicht. Die Gemeinde Varrel geht jedoch nicht von einer Verschärfung der Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen aus, da auf dem Grundstück selbst und im Umfeld zum Plangebiet weiterhin großflächige Freiflächen verbleiben. Im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen -insbesondere bei der Planung der Versickerungsanlagen/-flächen- sind die vorgenannten Hinweise in Bezug auf Starkregenereignisse zu berücksichtigen.



Hinweiskarte Starkregengefahren mit Darstellung Plangebiet: © BKG (2025) dl-de/by-2-0 Datenquellen: [https://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/gdz/datenquellen/datenquellen\\_topplusopen.html](https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen.html)

### 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemischte Bauflächen dar. Damit wird zukünftig eine Nutzung im Rahmen dieser Vorgaben möglich sein. Die Einbeziehungssatzung konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend, dass das Plangebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.



F-Plan SG Kirchdorf (Ausschnitt)

#### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die **Abgrenzungssatzung Varrel** gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB ist seit 1993 rechtskräftig und grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung an. Hierin ist die bebaute Ortslage von Varrel in den Teilbereichen „Varrel - West“ und „Varrel - Oberdamm“ abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde grundsätzlich aus der vorhandenen Bebauung des Ortes entwickelt.

Mit der seit 1995 rechtskräftigen Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde eine Außenbereichsfläche im Nordosten von Varrel, westlich der Flöthe, in die Abgrenzungssatzung „Varrel - West“ einbezogen.

Mit der seit 2001 rechtskräftigen 1. Änderung der Abgrenzungssatzung wurde die Darstellung einer Grünfläche aufgehoben und damit eine Bebauung des Bereiches ermöglicht.

Mit der seit 2022 rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden zwei Außenbereichsflächen im Norden und Südosten von Varrel in die Abgrenzungssatzung „Varrel - West“ einbezogen.



Abgrenzungssatzung Varrel mit Darstellung Einbeziehungsbereich (Collage IPW)

## 5 Immissionsschutz

### 5.1 Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen

Das Plangebiet ist keinen nennenswerten Geräuschimmissionen ausgesetzt. Gewerbegebiete und Sportanlagen sowie stark belastete Verkehrswege sind im näheren Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

### 5.2 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen. Aktive Tierhaltungsbetrieb sind im direkten Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

## **6 Städtebauliches Planungsziel**

Die Satzung dient der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen östlich der Gemeindestraße Oberdamm. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Ortsbereichs dar.

Die Satzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch:

- Sicherstellung der Erschließung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Erhalt der charakteristischen lockeren Bebauungsstruktur.

Das Ortsbild von Varrel ist durch weitläufige Grundstücke, ehemalige Hofstellen und landschaftliche Elemente geprägt. Mit der Satzung wird eine moderate Nachverdichtung ermöglicht, die die ortstypische Struktur bewahrt und eine verträgliche Weiterentwicklung sicherstellt.

## **7 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Damit wird sichergestellt, dass die bestehende Bebauungsstruktur des Ortsteils durch zukünftige Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Gesonderte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da die Einfügung nach § 34 BauGB gewährleistet ist.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die westlich verlaufende Gemeindestraße Oberdamm. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

### **8.2 Technische Erschließung**

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Wärme, Wasser, Brandschutz, Telekommunikation, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind grundsätzlich vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ergänzt werden.

## **Brandschutz**

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde zu gewährleisten. Das von der Einbeziehungssatzung betroffene Plangebiet kann einem Dorf- oder Mischgebiet gleichgestellt werden. Gemäß dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ist für diese Gebiete eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen.

Die Verkehrsflächen, einschließlich der Zufahrten und der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

## **Oberflächenentwässerung**

Durch die Einbeziehungssatzung Varrel wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden einer Bebauung zuzuführen. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Oberflächenentwässerung von Wohngrundstücken ist keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich, sofern die in § 86 (1) NWG aufgeführten Tatbestände eingehalten werden. Sofern für die Oberflächenentwässerung hiervon abweichende baulich-betriebliche Lösungen erfolgen sollen, sollten diese mit der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Diepholz vorab inhaltlich abgestimmt werden, da dann im Regelfall auch die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich sein dürfte.

## **9 Abschließende Erläuterungen**

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Geltungsbereiches lebenden Menschen. Das Satzungsgebiet befindet sich im Osten von Varrel. Die geringfügige Siedlungserweiterung fügt sich in die angrenzenden, durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägten, Siedlungsbereiche ein.

### **Altlasten**

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierzu zählen beispielsweise verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) sowie stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte). Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks zusammengetragen. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorherigen Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine vollständige Schadensbeurteilung beinhalten. Im Geltungsbereich der Satzung sind der Gemeinde Varrel keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) bekannt. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

### **Kampfmittel**

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der Kampfmittelbeseitigungsdienst zudem über geeignete Vorgehensweisen. Derzeit liegen der Gemeinde Varrel keine Angaben über eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches vor.

### **Bodendenkmale**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die (2) und (4), wird deshalb besonders hingewiesen.

### **Baudenkmale**

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

## 10 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

### 10.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der innerhalb der Einbeziehungssatzung erfassten Nutzungen sowie im Hinblick auf die zu erstellende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Einordnung in Biotoptypen auf Basis des zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Kartierschlüssels nach v. Drachenfels (2023)<sup>1</sup>.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016)<sup>2</sup>

Die Bestandsdarstellung enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

Bestandsituation aufgrund der vorgefundenen Flächennutzungen im Bereich der Einbeziehungssatzung im Zuge der Ortsbegehung vom Oktober 2025:

#### 10.1.1 Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches

##### 9.6 Artenarmes Intensivgrünland (GI) Wertstufe 1,3

Das Plangebiet stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar. Die Fläche ist durch eine homogene, dicht geschlossene Grasnarbe gekennzeichnet und weist nur eine geringe Artenvielfalt auf. Regelmäßige Düngung sowie eine intensive Nutzung (Mahd bzw. Beweidung) sind anhand vorhandener Düngespuren erkennbar. Insgesamt handelt es sich um einen stark bewirtschafteten Grünlandbestand mit eingeschränkter naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Umfeld**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Samtgemeinde Kirchdorf in einem dörflich geprägten Umfeld mit landwirtschaftlicher Nutzung und vereinzelter Wohnbebauung.

Das im Plangebiet befindliche Grünland setzt sich in westlicher Richtung fort. Westlich befinden sich zudem Hof- und Gebäudestrukturen landwirtschaftlicher Betriebe sowie zugehörige Freiflächen. Die Bebauung ist durch Stall- und Nebengebäude sowie befestigte Hofflächen geprägt.

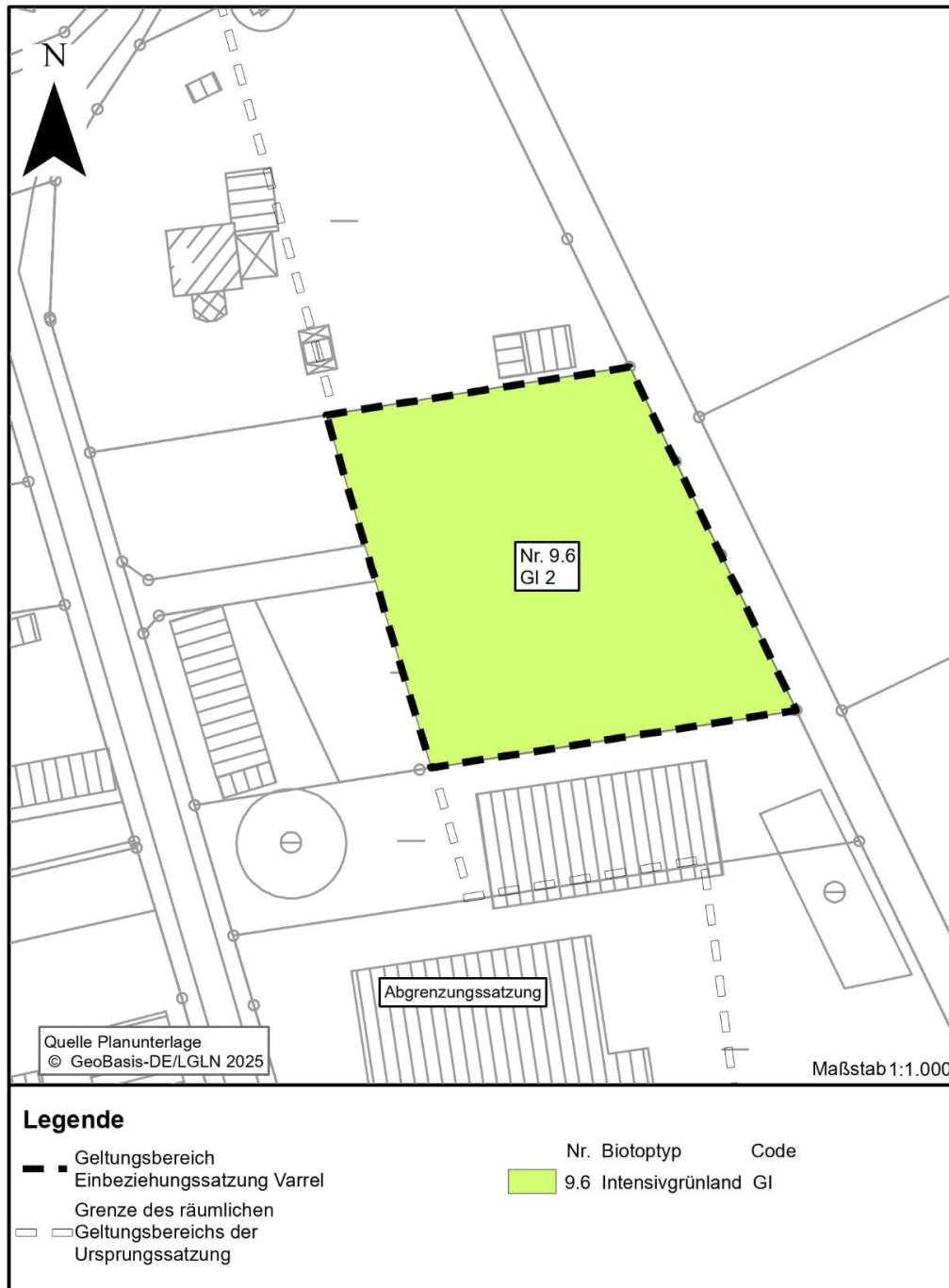
Nördlich schließen private Gartenflächen mit Zier- und Nutzstrukturen sowie einzelne Nebengebäude an. Die Bereiche weisen einen hohen Grünanteil mit Rasen-, Gehölz- und Beetflächen auf.

Östlich grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, die großflächig und strukturarme ausgebildet sind und den Übergang in die offene Agrarlandschaft bilden.

Südlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Hofflächen sowie einzelne Wohnnutzungen. Insgesamt ist das Umfeld durch das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Hofstellen und ländlicher Wohnbebauung geprägt.

<sup>1</sup> DRACHENFELS, O. v. (2023): *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021, mit Korrekturen und Änderungen, Stand 01.03.2023*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

<sup>2</sup> LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück.



### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

### Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers<sup>3</sup> des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ vorkommt. Der Bodentyp ist nicht in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ des LBEG verzeichnet. Es handelt sich um einen durchschnittlich bedeutsamen Boden. Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

<sup>3</sup> NIBIS®-Kartenserver (2026): *Bodenkarte 1:50.000*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 19.02.2026 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

## 10.2 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (vgl. OSNABRÜCKER KOMPENSATIONSMODELLS, 2016).

### 10.2.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Biotoptypenbestand im Geltungsbereich	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
9.6 Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2.683	1,3	3.488
<b>Gesamt:</b>	<b>2.683</b>		<b>3.488</b>

$$\text{Eingriffsflächenwert (WE)} = \text{Flächengröße (m}^2\text{)} \times \text{Wertfaktor (WF)}$$

Insgesamt ergibt sich im Teilgeltungsbereich A ein Eingriffsflächenwert von 3.488 Werteeinheiten.

### 10.2.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Bei der Ermittlung der Planwerte wird von einer möglichen zusätzlichen baulichen Flächeninanspruchnahme / Versiegelung von max. 670 m<sup>2</sup> ausgegangen. Ein darüberhinausgehender Flächenbedarf ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben ein höherer Flächenbedarf erforderlich sein ist der Kompensationswert erneut zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleich in Form von Maßnahmen zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen zu erwarten:

Maßnahme	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
1. geplante bauliche Entwicklungsfläche	670	0	0
2. unversiegelte Freiflächen (insgesamt 1.563 m <sup>2</sup> )			
- Hausgärten	400	1,0	400
- Anlegen einer Streuobstwiese	514	2,5	1.285
- Anpflanzfläche Gehölzstreifen (5m)	270	2,0	540
- Anpflanzfläche Gehölzstreifen (3m)	152	2,0	304
- Freifläche (Blühwiese)	677	1,5	1.016
<b>Gesamt:</b>	<b>2.683</b>		<b>3.545</b>

Im Plangebiet wird ein Flächenwert von ca. 3.545 Werteeinheiten erzielt.

### 10.2.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>-</b>	<b>Geplanter Flächenwert</b>	<b>=</b>	<b>Kompensationsdefizit</b>
<b>3.488 WE</b>	<b>-</b>	<b>3.545 WE</b>	<b>=</b>	<b>- 57 WE</b>

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Teilgeltungsbereich A ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 57 Werteinheiten besteht.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Varrel ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB hat dem Rat der Gemeinde Varrel beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vorgelegen.

Varrel, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Bürgermeister/in