

Inhaltsverzeichnis
Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde"
(mit Örtlichen Bauvorschriften)
Gemeinde Varrel, Landkreis Diepholz

I.	ALLGEMEINES	3
	1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
	2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
	3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
	1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	4
	2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	5
	3. Planungsabsichten	5
III.	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	6
	1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	6
	2. Verkehrsflächen	7
	3. Immissionsschutz	8
	4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	8
	5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege	10
	6. Städtebauliche Werte	11
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
V.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	13
VI.	SOZIALPLAN	13
VII.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	13
VIII.	VERFAHRENSVERMERKE	14
IX.	ANLAGEN	16
	Anlage 1: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)	16
	Anlage 2: Flächen für die Ersatzmaßnahmen: Lage im Raum (M. 1 : 25.000)	17

Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde"**

(sowie zu den **Örtlichen Bauvorschriften**)

Gemeinde Varrel, Landkreis Diepholz

I. ALLGEMEINES

1. **Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" ist die weitere Ausweisung von dringend benötigtem Bauland in der Gemeinde Varrel als westliche Erweiterung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete des 1980 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule". Für diesen wurde 1995 die 5. Änderung durchgeführt. Weiterhin soll eine fußläufige Anbindung an jenen Bebauungsplan und eine Verlagerung des Spielplatzes erfolgen.

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Umsetzung der sich aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Anforderungen: Aufgrund der anhaltend positiven Entwicklung der Gemeinde, eines stetigem Bevölkerungszuwachses seit Ende der 80iger-Jahre und konkreter Bauvoranfragen ist eine bauleitplanerisch gesteuerte Entwicklung weiterer Wohnbauflächen mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Varrel hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde"** in seiner Sitzung am 07.12.1995 beschlossen.

2. **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich westlich angrenzend an die Ortslage. Sie sind überwiegend Teil der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" ist entsprechend dem Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der von ihm ausgehenden Konflikte verlangt werden muß, wie folgt begrenzt:

Im Westen:

Im Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, welche z.Z. ackerbaulich genutzt werden. Hier wird der zukünftige Ortsrand sein.

Im Norden:

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (km 0,360 bis 0,460), verläuft die Kreisstraße 56, welche bis km 0,430 als Ortsdurchfahrt einzustufen ist. Auf der nördlichen Straßenseite befindet sich bereits eine Wohnbebauung, hinter der sich eine Schule mit Sportplatz und Tennishalle anschließt.

Im Osten:

Östlich grenzen die Allgemeinen Wohngebiete und ein Dorfgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule" an. Unter anderem für die Unterbringung eines Fleischereibetriebes wurde ein Bereich östlich der Königsberger Straße im Rahmen der 5. Änderung auch als Mischgebiet ausgewiesen. Daran schließt sich die Hauptortsdurchfahrt, die Landesstraße 347 an.

Im Süden:

Hier befinden sich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Flächen mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,5. Etwa je zur Hälfte sind diese Flächen bebaut und durch einen Friedhof belegt.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Er umfaßt primär das Flurstück Nr. 82, aber auch die Nr. 315 und 320 beiderseits der Königsberger Straße sowie kleine Teile der Straßengrundstücke Nr. 325/1 und 317/4 der Flur 9 (Stand 27.09.1996, Katasteramt Sulingen).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teilplan 4 dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, welche auch die 2 Grundstücke entlang der Königsberger Straße betraf.

Das Verfahren zur 28. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Varrel im Maßstab 1 : 5.000 ist vor dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleitet worden; die 28. Änderung wurde am 8.4.1997 genehmigt. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den größeren Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 82) als Allgemeines Wohngebiet dar; die beiden Grundstücksflächen entlang der Königsberger Straße sind Teil des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1979 bzw. der 10. Änderung. Sie werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,3 sowie als Grünfläche (Spielplatz im Mischgebiet) dargestellt. Der Spielplatz soll geringfügig verlagert werden; dies ist mit der Intention des Flächennutzungsplanes vereinbar. Somit ist dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorliegenden Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende Flächennutzungsplandarstellungen etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im einzelnen Stellung genommen.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Der Planbereich befindet sich im Anschluß an die vorhandene Bebauung auf einer von Norden (ca. +41,50 m NN) nach Süden (ca. +39,50 m NN) sanft abfallenden Anhöhe.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert vorrangig, ob sich der Boden für die vorgesehene Nutzung (Bebauung) eignet. Es ist davon auszugehen, daß der größte Teil des Planungsgebietes aufgrund der überwiegend sandigen Bodenbeschaffenheit problemlos bebaut werden kann. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt nach der bodenkundlichen Übersichtskarte (M. 1 : 50.000) deutlich tiefer als 2 m unter Geländeoberfläche. Die bodenkundliche Übersichtskarte (M. 1 : 50.000) weist allerdings für den Bereich des Planbereiches Pseudogley-Braunerden mit lehmigem Sand im Oberboden und tiefergelegenen Stauwasserhorizonten mit sandigem Lehm aus. Im Frühjahr könnten dort dann als extrem stark einzustufende Vernässungen auftreten.

Baugrunduntersuchungen werden für die Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Varrel im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,57 ha. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Mit dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 82, welches neu beplant wird, hat die Gemeinde bereits einen Vorvertrag für den Verkauf abgeschlossen.

2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Flurstück 82 bildet die Fläche für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes. Sie wird z.Z. noch intensiv ackerbaulich genutzt. Als Freifläche liegt ihre städtebauliche Bedeutung für den Ort darin, daß sie den Übergang vom landwirtschaftlich genutzten Außenbereich in den überbauten Wohnbereich darstellt.

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich im Abstand von rund 10 bis 30 m junge Straßenbäume (Bergahorn, davon 1 älteres, abgängiges Exemplar).

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Varrel beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" die Absichten der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an relativ zentraler Stelle unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortskern und in ausreichender Entfernung zum Großteil der landwirtschaftlichen Betriebsstätten im südlichen bis östlichen Bereich der Ortslage zu schaffen. Die Bautätigkeit in der Gemeinde findet überwiegend im Rahmen der Eigenentwicklung statt. In erster Linie soll deshalb den Bauwilligen der eigenen Gemeinde entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Für die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle spricht die sofortige Verfügbarkeit der Fläche und die günstige Anbindung an die vorhandene Erschließung.

Durch die zeitgleiche Aufstellung von "Örtlichen Bauvorschriften" und deren Integration in den Bebauungsplan kann in das Ortsbild stark beeinflussenden Punkten für ein langfristig einheitliches und ortsangepaßtes Erscheinungsbild gesorgt werden.

Zwei Flurstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule" (Fassung der rechtskräftigen 5. Änderung) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan mit erfaßt und dessen Festsetzungen im Überlappungsbereich außer Kraft gesetzt. Grund hierfür ist die Absicht, eine fußläufige Verbindung für Anwohner und Spielplatznutzer zwischen der geplanten Erschließungsstraße dieses und der vorhandenen "Königsberger Straße" jenes Bebauungsplanes herzustellen. Weiterhin soll der an der Königsberger Straße festgesetzte Spielplatz in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlagert werden.

Für eine der Ortslage angemessene Grünordnung wird eine flächenhafte Begrünung, teils zeichnerisch, teils textlich festgesetzt. Anhand einer Eingriffsbilanzierung werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die Durchführung dieser Ersatzmaßnahmen wird - soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen - von der Gemeinde in einem Vertrag zu diesem Bebauungsplan festgelegt.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt I.1. und II.3 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke durch die Festsetzungen erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Art der baulichen Nutzung für den bisher nicht beplanten Bereich wird aus dem Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Darstellung als Wohnbaufläche entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus dem Bereich der 10. Änderung wird der dort bereits dargestellte Spielplatz verlagert, so daß hier als besondere Art der baulichen Nutzung die Mischgebietsfläche vervollständigt wird. Dies ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung soll der Ortsrandlage und dem Wohnzweck angemessen und klein dimensioniert sein, um eine grundsätzliche Anpassung der Baukörper an die vorhandene städtebauliche Situation und das Ortsbild zu erreichen.

Für die bislang nicht überplanten Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine Begrenzung auf 1 Vollgeschoß als ausreichend erachtet und festgesetzt. Diese Grundflächenzahl berücksichtigt das Gebot des sparsamen Umgangs mit den Naturgütern einschl. Boden. Die Festsetzungen lassen einer baulichen Entwicklung entsprechend den Planungsabsichten einen ausreichenden Raum.

Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche; im Rahmen einer aufgelockerten Bebauung wird ein Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße sowie den drei Stichstraßen festgesetzt. Zum Zwecke der landschaftsgerechten Einbindung in das Ortsbild wird eine Sichtschutzpflanzung mit einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die individuelle Gestaltung hinsichtlich der Anordnung der Baukörper durch die Bauherren gemäß Nds. Bauordnung werden die Baugebiete ansonsten zusammenhängend bebaubar dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 wird entsprechend den dortigen benachbarten Festsetzungen festgesetzt.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung der neu zu bebauenden Flächen erfolgt fahrmäßig über eine von der "Wehrblecker Straße" abgehende Erschließungsstraße. Durch geeignete Bepflanzungen und Straßenführungen innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche kann eine Verkehrsberuhigung und Gestaltung des Straßenraumes für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichermaßen erreicht werden. Die grundsätzliche Bepflanzung des Straßenseitenraumes wurde deshalb in die textlichen Festsetzungen übernommen, die Höhe der Bepflanzung (Ausnahme Einzelbäume) soll jedoch 80 cm nicht überschreiten, um Sichtbeziehungen offen zu halten.

Die Erschließung der ehemals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gelegenen Flächen erfolgt durch die dort vorhandene Königsberger Straße.

Der Geltungsbereich grenzt von km 0,360 bis km 0,460 an die Südseite der Kreisstraße 56. In einem kleinen Teilstück ist diese nicht Teil der Ortsdurchfahrt (km 0,430 bis 0,460). Zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen wird für die verkehrsgerechte Anbindung der Erschließungsstraße an die K 56 außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Varrel und dem Landkreis Diepholz als Baulastträger der K 56 abgeschlossen. Außerhalb des Bereiches der Erschließungsstraßenanbindung werden Abschnitte ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Ausbau des Erschließungsstraßenanschlusses wird die Anforderungen des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau (Musterblatt Nr. C1.1/X-86) erfüllen. Die Bauarbeiten werden im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei Sulingen durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einmündungsbereich Erschließungsstraße/Kreisstraße wurden die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1, Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1988) herangezogen, um die erforderlichen Sichtbeziehungen aufrechterhalten zu können. Dies bedeutet, daß oberhalb von 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege (s.u.) Sichtflächen von jeglicher sichtversperrender bzw. -behindernder Nutzungsart grundsätzlich freigehalten werden sollen.

Es ergeben sich Schenkellängen der Sichtflächen in Achse der Kreisstraße von 70 m nach Osten und 200 m nach Westen. In der geplanten Erschließungsstraße ist die Freihaltung einer Annäherungssicht von rund 10 m, die wartepflichtigen Kraftfahrern bereits aus größerer Entfernung vor dem Rand der übergeordneten Straße ausreichend Übersichtlichkeit bietet, zu gewährleisten. Da die Fahrbahnkante der Kreisstraße sich in rund 3,50 m Entfernung zur Erschließungsstraße befindet, sind im Ergebnis die erforderlichen und zur Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommenen Sichtflächen als freigehalten zu betrachten; zum einen befinden sich überbaubare Flächen nicht innerhalb der Sichtflächen, zum anderen sind nicht überbaubare Flächen, auf denen bauliche Anlagen oder Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig wären, im relevanten Bereich der Sichtflächen mit einem Pflanzgebot belegt.

Anpflanzungen innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen innerhalb des Geltungsbereiches, welche über eine Höhe von 0,80 m hinausgehen und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, sollen auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen an der Kreisstraße 56 nicht vorgenommen werden. Hinsichtlich ihrer Zulässigkeit ist unter dem Gesichtspunkt der Sichtfreihaltung nach § 31 Abs. 2 NStrG (s.o.) der Straßenbaulastträger (unter Beachtung der zu treffenden Vereinbarung zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen zwischen Gemeinde Varrel und Landkreis Diepholz) zuständig.

Die Einholung der verkehrsbehördlichen Anordnung für die erforderliche Beschilderung an der geplanten Einmündung wird von der Gemeinde Varrel veranlaßt.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

In der Nachbarschaft befinden sich keine in dieser Hinsicht zu beachtenden, landwirtschaftlichen Betriebe. Konflikte für die neue Wohnbebauung werden nicht erwartet.

Die Gemeinde Varrel geht deshalb davon aus, daß die Immissionshäufigkeit deutlich unter dem Richtwert von 1 Geruchseinheit bis zu 3 % der Jahresstunden entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen liegt.

Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, daß sich die Belastungssituation für und durch die Anlieger der nördlich und östlich gelegenen Wohngebiete durch die Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöhen und eine zumutbare Grenze nicht überschreiten wird.

Es sei aber ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich möglicher Immissionen landwirtschaftliche Gerüche in einer ländlich geprägten Gemeinde niemals völlig auszuschließen sind.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der "Wehrblecker Straße" bzw. Im "Brümmerloher Weg" bereits vorhanden. Der Planbereich kann über entsprechende Anschlußleitungen in den inneren, neu herzustellenden Erschließungsstraßen problemlos angebunden werden.

4.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Kirchdorf befindet sich südwestlich der Ortslage Kirchdorf. Von hier aus wird u.a. Varrel und damit der Planbereich mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Eine ausreichende Versorgung ist durch das öffentliche Netz in der "Wehrblecker Straße" gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband "Sülinger Land". Er sichert auch die Löschwasserversorgung.

Die Belange des Brandschutzes im Plangebiet werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz von der Samtgemeinde Kirchdorf rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes geregelt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich wird gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt werden. Bei geplanten Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" beachtet werden.

4.2 Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die *Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG* (HASTRA). Die elektrische Versorgung ist sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch weitere Planungen und Installationen der HASTRA hergestellt werden.

4.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die *EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst*. Diese kann, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, bei Bedarf die notwendigen Versorgungsleitungen und Anschlüsse herstellen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im öffentlichen Bereich ist Aufgabe der Mitgliedsgemeinden, für den Planbereich ist die Gemeinde Varrel zuständig.

Die Gemeinde hat eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erstellen lassen (5.9.1997). Dort heißt es in einer abschließenden Beurteilung:

"Die im Untersuchungsgebiet, unterhalb der humosen Schichten flächendeckend anstehenden Geschiebelehme weisen Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Wert) zwischen 5×10^{-8} m/s und 1×10^{-9} m/s auf. Damit kann der anstehende Geschiebelehm nach dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V (ATV) als für Versickerungsanlagen ungeeignet angesehen werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in diese Geschiebelehme ist nicht möglich. Da die Basis der Geschiebelehme tiefer als 5,0 m u. GOK liegt, ist auch eine Versickerung in tieferliegende Schichten, z.B. durch Schachtversickerung als nicht durchführbar anzusehen."

Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5 m nicht angetroffen.

Dem Willen der Gemeinde und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz entsprechend, soll als Ausgleich für den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf die Niederschlagswasser-Ableitung aus dem Plangebiet so gedrosselt werden, daß die Abflußspende dem bisherigen natürlichen Abfluß entspricht. Da keine verwertbaren Meßdaten vorliegen, werden 2,0 l/s,ha veranschlagt. Es errechnet sich unter Berücksichtigung der durch die Festsetzungen maximal möglichen Vorhaben eine Fläche von rund 400 m², auf welcher ein offenes und natürlich gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt und landschaftsgerecht eingebunden werden kann. Ein Notüberlauf kann in die unmittelbar angrenzende Regenwasserkanalisation im "Brümmerloher Weg" angelegt werden. Diese wäre ausreichend dimensioniert, um auch die gesamten, anfallenden Wassermengen aufzunehmen.

Die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung in die Regenwasservorflut wird nach Nds. Wassergesetz gesondert beantragt.

4.5 Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Varrel zugeleitet. Die Notwendigkeit eines Ausbaus der Anlage wird zur Zeit geprüft. Die Samtgemeinde wird sicherstellen, daß dort ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen werden.

Die Einleitung des Schmutzwassers der neu anzuschließenden Grundstücke in das vorhandene Kanalsystem ist am "Brümmerloher Weg" problemlos möglich. Das Kanalsystem ist ausreichend groß für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwassermengen.

4.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Diepholz. Die Sammlung und Entsorgung des Haus- und Sperrmülls im Plangebiet ist gewährleistet.

5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege

In diesem Abschnitt werden die als unvermeidbar eingestuften Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfaßt, beschrieben und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Eingriffsfläche im Sinne von § 8 - 8c Bundesnaturschutzgesetz und §§ 7ff Niedersächsisches Naturschutzgesetz ist die neu zu beplanende Fläche (Flurstück Nr. 82) mit einer Fläche von 2,372 ha sowie die neu festgesetzte Mischgebietsfläche mit einer Fläche von 0,064 ha anzusehen. Die Kompensationsmaßnahmen stellen gleichzeitig Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege dar.

Das Planungsgebiet wird bestimmt durch die zusammenhängende und landwirtschaftlich genutzte Freifläche in der Ortsrandlage. Durch die Realisierung der geplanten Bebauung findet eine Veränderung dieser Situation statt, die als Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu werten ist. Als Ausgleichsmaßnahme Baum- und Strauchpflanzung wird deshalb das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als Sichtschutzpflanzung in einer Breite von 5 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dadurch kann eine strukturierende Wirkung im Planungsgebiet erreicht werden.

Bei Realisierung der geplanten Bebauung wird es im Rahmen von Verdichtungs- und Versiegelungsmaßnahmen sowie weiteren, betriebsbedingten Wirkungen auf der momentan intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in erster Linie zu - infolge der Planungsabsichten unvermeidbaren und nicht auszugleichenden - Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt kommen.

Die z.Z. brachliegende, noch als Spielplatz festgesetzte Fläche (alter Bebauungsplan) wird entsprechend den zusätzlich ermöglichten Eingriffen bewertet (Bezugsmaßstab existierendes Baurecht); diese werden als geringer bewertet als auf den übrigen Flächen. Die infolge der zugelassenen Bebauung ermöglichten Eingriffe sind demzufolge als ersetzt anzusehen, indem - über das im restlichen Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzte Maß hinausgehend - die Textlichen Festsetzungen (Nr. 3.2 der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes) hinsichtlich der Anpflanzungen in den Baugebieten auch auf dieser (Mischgebiets-)Fläche Anwendung finden.

Ermittlung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen (Flurstück 82):

Eine Kompensation für einen flächendeckenden Eingriff ist durch eine ökologische Aufwertung z.B. einer gleich großen Fläche gleicher Wertigkeit um 100 % (Aufwertungsfaktor 1) oder z.B. einer doppelt so großen Fläche gleicher Wertigkeit um 50 % (Aufwertungsfaktor 0,5) möglich. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück.

Eine flächenbezogene Kompensation für die innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommenen Eingriffe in den Naturhaushalt kann für den vorliegenden Bebauungsplan z.T. durch Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach Abzug dieser Ausgleichsmaßnahmen errechnet sich die Größe der Eingriffsfläche, der außerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für die Durchführung der beschriebenen Ersatzmaßnahme zugeordnet ist. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für diesen Zweck nicht vorhanden.

Die Einzelausgleichsmaßnahmen setzen sich zusammen aus den zeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, den Grünflächen sowie den entsprechend § 14(2) Niedersächsische Bauordnung als Grünflächen anzulegenden, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (Wertfaktoren von 1,5 bis 0,9). Durch diese Maßnahmen können die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsrestwert, aus dem sich die Größe der Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches ergibt.

Ermittlung und Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (Flurstück 82):

Bei Zugrundelegung der Aufwertungsfaktoren 0,5 bis 1,0, welche für Flächenaufwertungen von intensiv ackerbaulich genutzten Flächen zu extensivem Grünland oder natürlichen Aufforstungen angewendet werden können, ergibt sich eine Flächen-größe von 0,97 ha bis 1,88 ha.

Die Gemeinde beabsichtigt, zum einen eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha außerhalb der Ortslage für eine Aufforstung mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zur Verfügung zu stellen. Die Fläche befindet sich rund 400 m nördlich des Planungsgebietes (Darstellung in der Anlage 2). Weiterhin soll eine rund 650 m südöstlich gelegene Fläche als visuelle Abgrenzung des Bebauungsgebietes "Im Lohfelde" mit einer 10 x 200 m großen Baumhecke versehen werden; aufgrund der vorgesehenen Breite und angestrebten Abstufung kann sie einen kleinräumigen, lokalen Lebensraum darstellen. Weitere Vernetzungen zu benachbarten Baumbeständen sind anzustreben.

Durch diese qualitativen Maßnahmen erachtet die Gemeinde die Eingriffe insgesamt als kompensiert an.

Die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz der zulässigen Grundfläche der unbebauten und bislang unbeplanten Grundstücke (Flurstück 82) zugeordnet. Da die Ersatzmaßnahme "Flächenaufwertung" nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durchführbar ist, kann sie nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Gemeinde wird deshalb die entsprechende Fläche für Ersatzmaßnahmen rechtlich sichern und die Ersatzmaßnahmen dort in der dem Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchführen lassen.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße** von **ca. 2,566 ha**.

Davon sind im einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 1,798 ha
- davon neu geplant, GRZ = 0,25		ca. 1,706 ha
davon mit Flächen für Anpflanzungen	ca. 0,070 ha	
davon überbaubar	ca. 1,187 ha	
- davon überplant, GRZ = 0,3		ca. 0,092 ha
davon mit Flächen für Anpflanzungen	ca. 0,009ha	
davon überbaubar	ca. 0,049ha	
- Mischgebiet (MI)		ca. 0,064 ha
davon überbaubar	ca. 0,025 ha	
- Öffentliche Grünfläche,		ca. 0,248 ha
-davon	Spielplatz	ca. 0,075 ha
	Parkanlage Regenrückhaltung	ca. 0,040 ha
	Pflanzfläche Ortsrand	ca. 0,133 ha
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche		ca. 0,456ha
- davon Besondere Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg		ca. 0,045 ha
- davon Königsberger Straße		ca. 0,029 ha
- davon neue Erschließungsstraßen		ca. 0,382 ha

Kinderspielplatz

In Allgemeinen Wohngebieten muß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als nutzbare Spielplatzfläche vorliegen. Der Spielplatz muß in jedem Falle mindestens 300 m² groß sein. Es errechnet ein Bedarf von

WA, GRZ von 0,25, 1 Vollgeschoß:	4.265 m ²	zulässige Geschoßfläche
WA/MI, GRZ von 0,3, 1 Vollgesch.:	468 m ²	zulässige Geschoßfläche
	4.733 m ²	anrechenbare zul. Geschoßfläche

Spielplatzgröße mindestens: **95 m²** entspricht 2 % von 4.733 m².

Die geforderte Spielplatzgröße für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" beträgt **229 m²**. Der Gesamtbedarf liegt demnach für beide Bebauungspläne (Nr. 6 + 8) bei **324 m²**. Der ausgewiesene, gemeinsame Spielplatz mit einer Größe von rund **750 m²** ist deshalb als ausreichend groß anzusehen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Städtebauliche und baugestalterische Absichten

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Varrel und kann nicht losgelöst von der überwiegend traditionell gewachsenen, dörflichen Gebäudesubstanz gesehen werden, welche ihrerseits bereits durch Neubauten auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule" mit entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften erweitert wurde. Aus städtebaulicher Sicht werden daher darauf aufbauende, gestalterische Anforderungen an die Dachformen und -neigungen gestellt, um für die Lage am Ortsrand eine entsprechend angepaßte und einheitliche Bebauung zu erreichen. Die Gemeinde erachtet es deshalb als notwendig, Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB als Teil des Bebauungsplans zu erlassen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beider Satzungen (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) ist identisch.

Zu § 2 Dächer

In § 2 werden geneigte Dächer mit einer großen Bandbreite möglicher Dachneigungen (ab 30°) zugelassen. Dies baut auf dem gewachsenen Erscheinungsbild auf, gibt dem Bauherren dabei ein erforderliches und ausreichendes Maß an Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeit und integriert die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften des östlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Zu § 3 Werbeanlagen

Analog zu den rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften für das Mischgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule" werden diese Vorschriften auch auf das ehemalige Spielplatzgrundstück, jetzt Teil des Mischgebietes, übertragen. Durch die Regelungen werden überdimensionierte Werbeanlagen unter Berücksichtigung der anliegenden Wohngebiete sowie der Ortsrandlage ausgeschlossen.

Zu § 4 Ordnungswidrigkeiten

Für eine Klarstellung des Verhältnisses zwischen der nicht zulässigen Durchführung von Baumaßnahmen und den Örtlichen Bauvorschriften wird der Hinweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit aufgenommen.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen ab dem Jahr 1998 zu verwirklichen.

2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen

Die beitragsfähigen Kosten der Erschließungsanlagen incl. Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung incl. Entwässerung und Beleuchtung betragen (ca. 4.000 qm x ca. 50 DM =) ca. 200.000 DM.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Varrel getragen.

Die Kosten für die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher (Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes vom Verursacher zu tragen (s. auch Abschnitt III.5 Eingriffsbilanzierung).

3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Varrel im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durch diesen Bebauungsplan erstmals überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz einer verkaufswilligen Privatperson, die per Vorvertrag dem Verkauf nach Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt hat. Die beiden an der Königsberger Straße gelegenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde bzw. einer Privatperson; beide haben die Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes einvernehmlich in einem Vorvertrag geregelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Hinweis BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

2. Hinweis GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" erstreckt sich auch auf Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule" (5. Änderung). Diese Teilbereiche treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" außer Kraft.

VIII. VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 07.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Westfelde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Varrel, den 02.03.1998

(Siegel)


BürgermeisterPlanunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 9, Maßstab 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Sulingen, den _____.199__

Katasteramt Sulingen

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.11.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.12.1997 bis 18.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Varrel, den 02.03.1998

(Siegel)


BürgermeisterSatzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Varrel, den 02.03.1998

(Siegel)


BürgermeisterAnzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am _____.199__ 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 _____.199__

.....
Aufsichtsbehörde

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom _____.199__ (Az.:)
aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____.199__ bei-
getreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____.199__ bis
_____.199__ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____.199__ ortsüblich be-
kanntgemacht.

Varrel, den _____.199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebau-
ungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am _____.199__ im Amtsblatt
.....
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____.199__ rechtsverbindlich geworden.

Varrel, den _____.199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Ver-
fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend
gemacht worden.

Varrel, den _____.199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der
Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den _____.199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der **Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde"** sowie die vorstehende Begründung wurden
aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

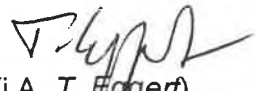
Klaus Spiegelhauer

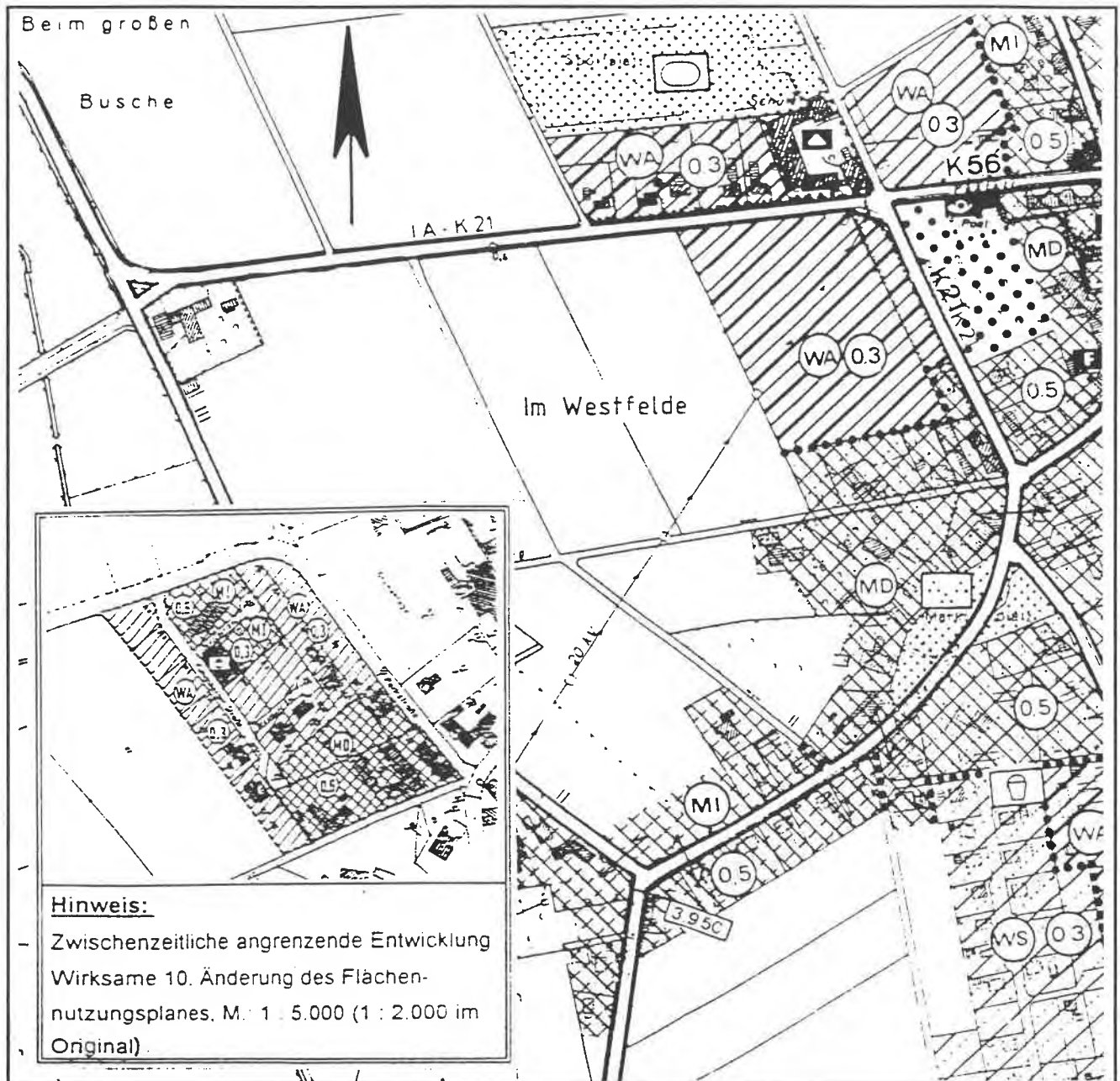
Rembertstraße 30

Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen,

den 12.11.1997


(i.A. T. Eggert)

IX. ANLAGEN**Anlage 1: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)**

Anlage 2: Flächen für die Ersatzmaßnahmen:
Lage im Raum (Topographische Karte 3318 Sulingen, M. 1 : 25.000)

