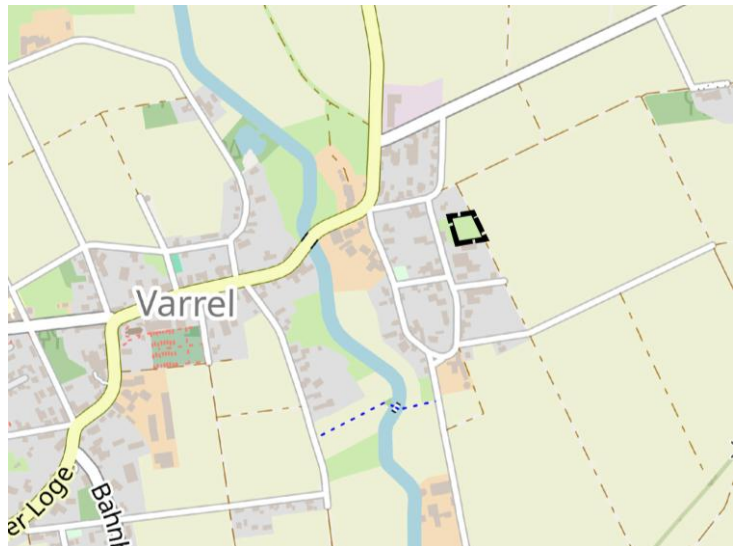




Gemeinde Varrel

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

1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche „Streuobstwiese“ hat eine Ansaat mit gebietsheimischem/regionalem Saatgut für artenreiche Grünlandflächen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortbedingungen der Flächen, mit dem Ziel der Entwicklung mesophiler Grünländer (Biotoptyp 9.1 GM) zu erfolgen. Aushagerung der Grünlandflächen nach Neuansaat. Nutzung als extensives Dauergrünland mit an den Zielarten ausgerichteten Bewirtschaftungsauflagen. Als Obstgehölze sind regionaltypische Apfel- und Birnensorten in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführte Artenauswahl zu verwenden. Es sind Hochstämme mit Pflanzabständen von ca. 10 x 10 m anzupflanzen. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, zu verankern und gegen Wildverbiss zu schützen. Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919.
- Anwuchskontrolle gemäß ZTV-LaStB. Entfernung der Verankerung, sobald die Gehölze genügend standfest sind.
- In den ersten 8 Jahren jährliche Kontrolle der Obstbäume und Erziehungsschnitt, danach Kontrolle und Pflegeschnitt im 2 bis 3-jährigen Abstand.
- Extensive Nutzung des Grünlands mit zweimaliger Mahd pro Jahr, 1. Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt ab Mitte August. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Verzicht auf Düngung.

Auswahlliste Obstsorten

Äpfel

Alant/ Prinzess Noble
Bassumer
Goldrenette von Hoya
Großmutterapfel/Akerö
Mühlenapfel
Reitländer
Sulinger Grünling

Birnen

Blumenbachs Butterbirne
Gute Luise
Kreuzbirne
Queene

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mehrreihige Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit standortheimischen Sträuchern, Heistern und Hochstämmen in einer Breite von 5 m bzw. 3 m. Es hat ein stufiger Aufbau zu erfolgen. Die Bepflanzung hat mit gebietsheimischen Gehölzen zu erfolgen. Es ist ausschließlich Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes „Norddeutsches Tiefland“ entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu verwenden. Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Einzäunung der Flächen mit einem Verbisschutzzaun. Regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Zäunung. Besteht keine Verbissgefährdung mehr ist der Zaun abzubauen.
- Anwuchskontrolle, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten 3 Jahre (Schnittmaßnahmen, Verjüngungsschnitt).

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Sträucher

Hasel (*Coryllus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Grauweide (*Salix cinerea*)

2.2.2 Blühwiese

Auf dem Grundstück sind insgesamt 677 m² als mehrjährige, extensiv bewirtschaftete Blühflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ihre Entwicklung erfolgt durch eine flächige Ein-saat mit einer auf den Standort abgestimmten, gebietsheimischen bzw. regionalen Saatgut-mischung. Die Pflege der Blühflächen ist einmal bis höchstens zweimal jährlich im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 30. September durchzuführen. Sie hat abschnittsweise zu erfolgen, wobei pro Pflegedurchgang nicht mehr als 50 Prozent der jeweiligen Fläche gemäht werden dürfen. Der Einsatz von mineralischen und organischen Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäß-scherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich zu melden. 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.

3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten, sie gelten unmittelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Satzungen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§§ 39 und 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Gemäß der §§ 1 (3) und 10 BauGB und § 58 NKomVG, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Varrel die Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Einbeziehungssatzung besteht aus der Planzeichnung sowie einer Begründung.

Varrel, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Varrel am __.__.____ wurde die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Varrel, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025) **Planverfasser**

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**Veröffentlichung und Behördenbeteiligung**

Der Bürgermeister der Gemeinde Varrel hat dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB nebst Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 34 (6) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Internetadresse und der Dauer der Veröffentlichungsfrist ist am __.__.____ in ortsüblicher Weise erfolgt. Des Weiteren sind die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (2) BauGB zu beteiligen. In der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Varrel, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in**Satzungsbeschluss**

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Rat der Gemeinde Varrel nach Prüfung der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen die Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Varrel, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____.____.____ im Amtsblatt der Samtgemeinde Kirchdorf erfolgt.

Die Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist somit am _____.____.____ in Kraft getreten.

Varrel, _____.____.

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Gemäß § 215 BauGB sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung Varrel gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, keine beachtlichen Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und keine beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB geltend gemacht worden.

Varrel, _____.____.

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zuletzt geänderten Fassung