

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Lohfelde"
der Gemeinde Varrel, Landkreis Diepholz

1.0 Allgemeines

1.1 Raumstruktur

Die Gemeinde Varrel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Kirchdorf und liegt im Südosten des Landkreises Diepholz südlich der Bundesstraße 214. Die Entfernung zum Mittelzentrum Sulingen beträgt ca. 9 km und zum Sitz der Samtgemeindeverwaltung in Kirchdorf ca. 9 km. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde Varrel gesichert. Am 30.06.1985 hatte die Gemeinde 1.475 Einwohner und die Flächenausdehnung umfaßte am 31.12.1984 43,83 qkm.

1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Grundlage für die Bauleitplanung ist der mit Gesetz vom 1. Juli 1982 beschlossene Teil I des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sowie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1980 für den Landkreis Diepholz unter Berücksichtigung des durch Beschluß des Landesministeriums vom 25. Mai 1982 festgestellten Teil II des Landes-Raumordnungsprogrammes.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf wurde mit Verfügung vom 18. 1. 1979 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 18. 11. 1983 durch die Bezirksregierung Hannover ebenfalls genehmigt.

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Kleinsiedlungsgebiet und allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von jeweils 0,3 dar. Für die Kleinsiedlungsgebiete mit festgesetzten Geschoßflächenzahlen von 0,3 und 0,4 kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Die Geschoßflächenzahl von 0,7 für das allgemeine Wohngebiet übersteigt zwar den Mittelwert des Flächennutzungsplanes, doch ist diese Festsetzung bereits aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen worden.

Von einer Entwicklung kann jedoch trotzdem noch ausgegangen werden, da sich der Mittelwert von 0,7 nicht nur auf den Bereich des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes bezieht. Die vorhandene Bebauung des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebietes außerhalb des Geltungsbereiches hat tatsächlich eine wesentlich niedrigere Geschößflächenzahl.

1.4 Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Im Lohfelde" wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Hannover vom 20.11.1967 mit Ausnahme einer Teilfläche genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommene Teilfläche wurde dann später in den Bebauungsplan Nr. 3 "Im Lohfelde II" einbezogen, der mit Verfügung vom 6. 9. 1977 vom Regierungspräsidenten in Hannover ebenfalls genehmigt worden ist.

In seiner Sitzung am 30. 5. 1985 hat der Rat der Gemeinde Varrel beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Im Lohfelde" dahingehend zu ändern, daß die Geschößflächenzahlen angehoben werden sollen. Nach erneuter Beratung ist dann am 11. 12. 1985 vom Rat der Gemeinde eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. Änderung beschlossen worden.

Der Entwurf der 1. Änderung ist vom Landkreis Diepholz im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Varrel erarbeitet worden.

1.5 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Varrel westlich der Kreisstraße 20 (Bahnhofstraße).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Lohfelde" ohne die von der Genehmigung ausgenommenen und die in den Bebauungsplan Nr. 3 "Im Lohfelde II" einbezogenen Bereiche. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Lohfelde" wird dementsprechend folgendermaßen begrenzt:

- im Norden

durch die Südgrenze des Flurstückes 184 (Amselweg).

- im Osten

durch die Westgrenze des Flurstückes 174/102 (teilweise), eine Senkrechte zur Westgrenze des Flurstückes 222/102, die 8,0 m nördlich des südwestlichen Grenzpunktes dieses Grundstückes auf die genannte Grenze trifft sowie die Westgrenzen der Flurstücke 222/102 (teilweise) und 261/102, die Nordgrenze des Flurstückes 276/102 und die Westgrenze des Flurstückes 182/1 (Bahnhofstraße).

- im Süden
durch die Südgrenze des Flurstückes 235 (Drosselweg).
- im Westen
durch die Westgrenze des Flurstückes 208 und deren südlicher Verlängerung zur Südgrenze des Flurstückes 235, die Nordgrenze des Flurstückes 207/2 (teilweise) und die Ostgrenzen der Flurstücke 206 und 205.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 9 der Gemarkung Varrel.

1.6 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das Plangebiet bis auf vereinzelte Baulücken bebaut worden. Eine Ausnahme bildet lediglich die an der Bahnhofstraße gelegene Fläche, auf der sich bisher keine bauliche Nutzung vollzogen hat. Die Fläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

1.7 Absichten der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll den Erweiterungsabsichten der Eigentümer innerhalb des Plangebietes entsprochen werden.

Die Änderung ist erforderlich, da insbesondere die niedrigen Geschößflächenzahlen zum Teil keine angemessene Erweiterung mehr zulassen. Auch andere Festsetzungen stehen den Bauabsichten der Eigentümer in manchen Fällen entgegen. Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nunmehr eine wesentlich größere Nutzungsflexibilität erreicht. Auch für die noch nicht bebauten Flächen ergibt sich nunmehr eine bessere Nutzbarkeit.

Gleichzeitig soll auch der vorhandene Kinderspielplatz planungsrechtlich abgesichert werden.

2.0 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist ein Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der ländlichen Prägung der Gemeinde Varrel. Innerhalb der vereinzelt vorhandenen Baulücken können noch in geringem Umfang Kleinsiedlungen errichtet werden.

Die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche an der Bahnhofstraße steht noch für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb den künftigen Bauflächenbedarf in der Gemeinde Varrel mit abdecken.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen, wobei jedoch die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze umgewandelt wird. Abgesehen davon, daß diese Umwandlung eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht, ist sie wegen der vorhandenen Bebauung unbedingt erforderlich. In einigen Bereichen, die für eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen waren, sind nämlich mehrere eingeschossige Wohngebäude vorhanden, die nunmehr durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Für die Grundflächenzahl (GRZ) setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit 0,2 im Kleinsiedlungsgebiet und 0,4 im allgemeinen Wohngebiet bereits die Höchstwerte der BauNVO fest, die im Rahmen der 1. Änderung übernommen werden.

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) werden auf 0,3 für den eingeschossigen Bereich bzw. 0,4 für den zweigeschossigen Bereich des Kleinsiedlungsgebietes angehoben. Bedingt durch die relativ niedrigen Geschoßflächenzahlen sind die bisher festgesetzten Werte von der vorhandenen Bebauung zum Teil bereits voll ausgenutzt worden. Da inzwischen Erweiterungsabsichten einzelner Eigentümer bekannt geworden sind, wird die Anhebung der GFZ für erforderlich gehalten. Damit wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht. Da jedoch die GRZ unverändert bleibt, ist eine zu starke Verdichtung der Bebauung durch diese Festsetzung nicht zu befürchten.

Für das allgemeine Wohngebiet bleibt die Festsetzung der GRZ mit 0,4 und der GFZ mit 0,7 unverändert, da diese Werte auch weiterhin für angemessen gehalten werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise war zwar im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt, doch ließen die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen praktisch nur eine offene Bauweise zu. Dementsprechend wird nunmehr im Rahmen der 1. Änderung die offene Bauweise festgesetzt.

Gleichzeitig wird die Festsetzung einer Hauptrichtung der Gebäude aufgehoben, da diese Festsetzung nicht mehr für erforderlich gehalten wird und eine größere Gestaltungsfreiheit für künftige Baumaßnahmen ermöglicht werden soll.

Die überbaubaren Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als rechteckige Einzelflächen sehr eng festgesetzt worden. Hinzu kommt noch die genaue Festlegung der Gebäudestandorte durch zweiseitige Baulinien.

Durch diese Festsetzungen sind die Variationsmöglichkeiten für eine Bebauung sehr begrenzt. Für die bebauten Grundstücke bestehen kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten. Diese starke Einengung der Bebauung wird heute nicht mehr für sinnvoll gehalten. Statt dessen soll eine größere Nutzungsflexibilität für die geplante Bebauung bzw. für eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung erfolgt sehr großzügig in der Form von Bauzeilen mit einer Tiefe von in der Regel 23,0 m. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen richtet sich im wesentlichen nach den vorhandenen Verkehrsflächen, der Bebauung und den sonstigen Nutzungsbeschränkungen wie die Sichtdreiecke.

Insbesondere für das allgemeine Wohngebiet ist eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten gegeben. War aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des alten Bebauungsplanes lediglich die Errichtung von fünf Wohngebäuden auf sehr großen Grundstücken möglich, so können gemäß einem vom Landkreis Diepholz erarbeiteten Bebauungsvorschlag nunmehr etwa acht freistehende Einzelhäuser errichtet werden.

Bei der vorgeschlagenen Aufteilung der Fläche hätten die Baugrundstücke eine Größe von durchschnittlich etwa 780 qm und würden damit der heutigen Nachfrage nach kleineren Bauplätzen entsprechen. Die vorgesehenen Grundstücke können zum Teil von den Stichstraßen erschlossen werden, die von der Straße "Im Lohfelde" abzweigen. Entsprechend dem vorgesehenen Nutzungskonzept sind die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes großzügig bemessen worden.

2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind im wesentlichen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden. Sie sind auch bereits vorhanden und verkehrsgerecht ausgebaut. Eine Ausnahme bildet lediglich die Stichstraße Flurstück 223, die noch nicht vorhanden ist. Diese Straße wird im Rahmen der 1. Änderung verlängert und mit einem Wendehammer von 12,5 m Durchmesser versehen. Dadurch kann von hier der der Bahnhofstraße abgewandte Teil des allgemeinen Wohngebietes erschlossen werden, genauso wie dies für eine Teilfläche auch durch die Straße Flurstück 227 bereits möglich ist.

Für den neu geplanten Wendehammer wird eine Wendekreisdurchmesser von 12,5 m für ausreichend gehalten, da die Anzahl der erschlossenen Baugrundstücke relativ gering ist. Der vorhandene Wendehammer (Flurstück 227) wird dagegen unverändert übernommen.

Für den ruhenden Verkehr werden die entsprechenden Parkstreifen an der Straße "Im Lohfelde" und am Drosselweg weiterhin ausgewiesen. Bei dem geringen Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sind diese Flächen voll ausreichend.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an den Einmündungen der Straßen die entsprechenden Sichtdreiecke festgesetzt. Das Sichtdreieck an der Kreisstraße wird aufgrund der Verkehrsbedeutung mit 52,0 m in Achse der Kreisstraße festgesetzt. Die Schenkellänge für die einmündende Straße richtet sich nach der vorhandenen Bebauung. Das südliche Sichtdreieck ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Lohfelde II" gesichert.

Für die Einmündungen der Straße "Im Lohfelde" in den Drosselweg und den Amselweg werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22,0 bzw. 18,0 m für ausreichend gehalten. Die 18,0 m wurden gewählt, da die vorhandene Bebauung zum Teil ohnehin keine größeren Sichtdreiecke mehr zuläßt. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung werden Sichtdreiecke an den Einmündungen der Stichstraßen nicht für erforderlich gehalten.

2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Am Amselweg ist von der HASTRA im Bereich des Spielplatzes eine Transformatorenstation errichtet worden. Die in Anspruch genommene Fläche einschließlich Zuwegung vom Amselweg wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2.6 Kinderspielplatz

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war zwar kein Spielplatz vorgesehen, doch hat die Gemeinde an der Einmündung der Straße "Im Lohfelde" in den Amselweg bereits einen Kinderspielplatz angelegt. Dieser Spielplatz soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch planungsrechtlich abgesichert werden.

Da vom Nieders. Spielplatzgesetz für das Kleinsiedlungsgebiet kein Spielplatz gefordert wird, ist ein Nachweis nur für das allgemeine Wohngebiet erforderlich:

Nettobauland x GFZ = Geschoßfläche

6.246 qm x 0,7 = 4.732 qm

2 % von 4.732 qm = 87,44 qm.

Der Spielplatz ist damit wesentlich größer als es rein rechnerisch erforderlich wäre. Die Größe wird aber für sinnvoll gehalten, da der Spielplatz auch von den Kindern

aus dem Kleinsiedlungsgebiet und von den außerhalb des Plangebietes in der Umgebung wohnenden Kindern mitbenutzt werden soll. Die Größe der Fläche bietet einen großzügigen Rahmen für die Spielmöglichkeiten der Kinder.

Die vom Nieders. Spielplatzgesetz geforderte maximale Wegentfernung zum Spielplatz von 400 m wird von allen Bereichen des Plangebietes unterschritten.

Damit sind die Bestimmungen des Nieders. Spielplatzgesetzes erfüllt.

3.0 Städtebauliche Werte

3.1 Flächenverteilung

WS	I	0,2	0,3	6.820 qm		
WS	II	0,2	0,4	16.805 qm		
WA	II	0,4	0,7	<u>6.246 qm</u>		
Nettobauland				29.871 qm	29.871 qm	83,29 %
Verkehrsflächen					4.955 qm	13,82 %
Flächen für Versorgungsanlagen					32 qm	0,09 %
öffentliche Grünflächen					<u>1.006 qm</u>	<u>2,80 %</u>
Gesamtfläche					35.864 qm	100,00 %
					=====	=====

3.2 Besiedlungsdichte

Von den zur Zeit vorhandenen 24 Baugrundstücken innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes sind bereits 22 bebaut. Das allgemeine Wohngebiet ist bisher noch nicht bebaut. Hier können etwa 8 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser bereitgestellt werden.

Insgesamt ist demnach künftig mit der Errichtung von ca. 10 neuen Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes zu rechnen, wobei der Anteil der Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit sehr gering sein dürfte.

Daneben sind durch die 1. Änderung auf den bebauten Grundstücken teilweise recht großzügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen worden.

Die Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten dürfte etwa bei 12 liegen. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von 3,0 können in Zukunft ca. 36 zusätzliche Einwohner innerhalb des Plangebietes wohnen.

4.0 Ver- und Entsorgung

4.1 Trinkwasserversorgung -----

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes "Sulinger Land". Die vorhandene Bebauung ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen. Da das Plangebiet zum Teil bereits bebaut ist und der zu erwartende Einwohnerzuwachs für das Plangebiet relativ gering sein wird, ist eine detaillierte Bedarfsermittlung nicht erforderlich. In Relation zu der vorhandenen Kapazität des Wasserversorgungsverbandes ist der zu erwartende Zuwachs des Wasserbedarfes von untergeordneter Bedeutung und kann ohne Schwierigkeiten abgedeckt werden.

Mit der Trinkwasserversorgung wird gleichzeitig auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

4.2 Stromversorgung -----

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG (HASTRA) und wird durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und -anlagen sichergestellt.

4.3 Gasversorgung -----

Die Gasversorgung in der Gemeinde Varrel erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Das Plangebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen.

4.4 Abwasserbeseitigung -----

Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Samtgemeinde Kirchdorf. Das Plangebiet wird zur Zeit über eine Gruppenkläranlage (4-Kammer-Anlage) mit einer Kapazität von 120 EGW entsorgt.

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Samtgemeinde Kirchdorf sieht den Anschluß der gesamten Ortslage Varrel an die zentrale Abwasserbeseitigung bis 1988 vor.

Das anfallende Schmutzwasser soll in der geplanten belüfteten Abwasserteichanlage gereinigt werden. Der vorliegende baureife Entwurf für die geplanten Abwasserbeseitigungsanlagen in der Gemeinde Varrel ist bereits wasserrechtlich genehmigt worden.

Da auch das Plangebiet an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden soll, ist eine schadlose Abwasserentsorgung auch langfristig gesichert.

4.5 Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden. Hierdurch ist eine schadlose Oberflächenentwässerung bereits gesichert.

Daneben kann das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auch soweit möglich versickert werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten sie dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan dafür sowie für evtl. erforderliche Enteignungsmaßnahmen die Grundlage.

6.0 Kostenermittlung

6.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG (überschlägliche Ermittlung)

Die Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut. Eine Ausnahme bildet nur die Stichstraße Flurstück 223 und deren Verlängerung einschließlich des Wendehammers.

Für den Ausbau dieser Straße ist etwa mit folgenden Kosten zu rechnen:

$$431 \text{ qm} \times 60,-- \text{ DM} = 25.860,-- \text{ DM}$$

Von diesen Kosten muß die Gemeinde mindestens 10 % (2.586,-- DM) tragen. Für die Anlieger verbleiben 90 % (23.274,-- DM).

6.2 Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG sind:

Neben den beitragsfähigen Erschließungskosten können durch die Erstellung der Versorgungsanlagen weitere Kosten entstehen, die zusätzlich auf die Anlieger umgelegt werden können.

Die Anschlußkosten und Versorgungsbeiträge für die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden entsprechend den Tarifen der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

7.0 Finanzierung

Die Gemeinde Varrel bzw. die Samtgemeinde Kirchdorf werden zu gegebener Zeit dem Baufortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen Mittel im Haushalt gemäß der Haushaltssatzung zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung verfügbar.

Bearbeiter:

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

2840 Diepholz, Mai 1986/Eg

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung
am 30.05.1985 die Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am 07.02.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Kirchdorf
Varrel, den 04.08.1987

i. V.

Gemeindedirektor
Behlen

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 05.08.1986
dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a
Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.09.1986
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begrün-
dung haben vom 10.10 bis 10.11.1986 gemäß § 2 a
Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Kirchdorf
Varrel, den 04.08.1987

i. V.

Gemeindedirektor
Behlen

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in
seiner Sitzung am 15.12.1986 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie
die Begründung beschlossen.

Kirchdorf
Varrel, den 04.08.1987

i. V.

Gemeindedirektor
Behlen